

IV. 부문별 계획 (변경)

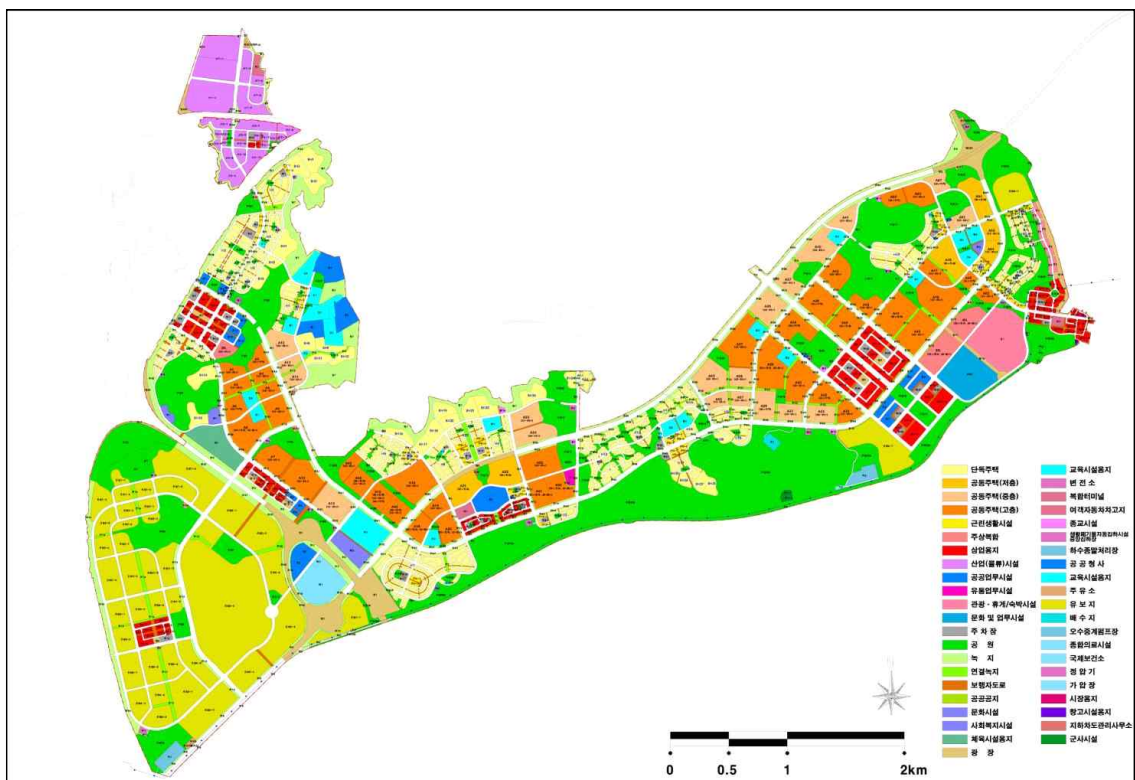
1. 용도지역·지구계획 (변경)
2. 환경관리계획 (변경없음)
3. 기반시설계획 (변경없음)
4. 가구 및 획지계획 (변경없음)
5. 건축물에 관한 계획 (변경)
6. 경관계획 (변경없음)
7. 특별계획구역계획 (변경없음)
8. 기타 사항 (변경)

1. 용도지역·지구계획 (변경)

(1) 토지이용계획 (변경)

■ 기본방향

- 상지 개발의 배경 및 핵심 원동력이라 할 수 있는 인천국제공항의 배후지원기능과 인천국제공항 ↔ 대상지 ↔ 수도권을 연결하는 기능적 흐름을 고려하여 도입 기능을 설정함
- 대상지가 가지고 있는 자연, 인문환경을 활용할 수 있는 기능 검토와 도시기본계획상 대생활권으로서 원활한 기능 수행을 위한 주거, 상업, 공공기능의 도입 여부를 결정함
- 인천·서울 등 육지부로부터 접근성 제약에 따라 보전되어 온 대상지내 자연환경을 대상지 개발에 따라 훼손되지 않도록 보전가치 검토를 통해 개발, 보전 등의 방향을 설정함
- 이에 따라 영종도의 자연환경 및 경관을 이루는 기본적·핵심적 요소들은 적극 보존하고, 백운산, 해안 등의 자연경관을 최대한 고려한 용도 및 시설 배치를 유도함



<그림4-1> 토지이용계획도

■ 토지이용계획표

구 분		면 적 (㎡)		증 감 (㎡)	구성비(%)		비고
		기 정	변 경		기정	변경	
합	계	19,300,049.1	19,300,049.1	-	100.0	100.0	
주택 건설 용지	소 계	4,173,133.9	4,173,042.7	감) 91.2	21.6	21.6	
	공 동 주 택	2,757,710.9	2,757,619.7	감) 91.2	14.3	14.3	
	단 독 주 택	1,415,423.0	1,415,423.0	-	7.3	7.3	
근 린 생 활 시 설 용 지		113,926.2	113,926.2	-	0.6	0.6	
주 상 복 합 용 지		136,733.8	136,733.8	-	0.7	0.7	
상 업 시 설 용 지		479,614.9	479,614.9	-	2.5	2.5	
산 업 물 류 시 설 용 지		489,714.0	489,714.0	-	2.5	2.5	
업무 시설 용지	소 계	108,084.1	108,084.1	-	0.6	0.6	
	업 무 시 설 용 지	97,535.6	97,535.6	-	0.5	0.5	
	유 통 업 무 시 설 용 지	10,548.5	10,548.5	-	0.1	0.1	
관광 위락 시설 용지	소 계	350,700.0	350,700.0	-	1.8	1.8	
	관광휴게 및 숙박시설	215,365.0	215,365.0	-	1.1	1.1	
	문 화 및 업 무 시 설	135,335.0	135,335.0	-	0.7	0.7	
공공 시설 용지	소 계	10,916,055.2	10,916,146.4	증) 91.2	56.6	56.6	
	도 로	3,213,334.0	3,213,425.2	증) 91.2	16.7	16.7	
	주 차 장	138,122.3	138,122.3	-	0.8	0.8	
	공 원	4,328,054.0	4,328,054.0	-	22.4	22.4	
	녹 지	1,550,912.3	1,550,912.3	-	8.1	8.1	
	공 공 공 지	42,131.2	42,131.2	-	0.2	0.2	
	문 화 시 설	67,580.2	67,580.2	-	0.3	0.3	
	사 회 복 지 시 설	10,040.2	10,040.2	-	0.0	0.0	
	체 육 시 설 용 지	88,210.0	88,210.0	-	0.5	0.5	
	광 장	547,230.5	547,230.5	-	2.8	2.8	
	학 교	403,519.7	403,519.7	-	2.1	2.1	
	변 전 소	6,519.7	6,519.7	-	0.0	0.0	
	복 합 터 미 널	23,513.8	23,513.8	-	0.1	0.1	
	여 객 자 동 차 차 고 지	12,565.1	12,565.1	-	0.1	0.1	
	종 교 용 지	21,920.6	19,390.1	감) 2,530.5	0.1	0.1	
	생활폐기물자동집하시설	10,499.9	10,499.9	-	0.1	0.1	
	중 앙 집 하 장	58,485.3	58,485.3	-	0.3	0.3	
	공 공 청 사	213,647.0	216,177.5	증) 2,530.5	1.1	1.1	
	교 육 지 원 시 설	14,911.3	14,911.3	-	0.1	0.1	
	주 유 소	22,259.2	22,259.2	-	0.1	0.1	
	배 수 지	12,705.1	12,705.1	-	0.1	0.1	
	통 신 시 설 용 지	1,361.1	1,361.1	-	0.0	0.0	
	오 수 중 계 펌 프 장	489.0	489.0	-	0.0	0.0	
	빗 물 펌 프 장	1,851.9	1,851.9	-	0.0	0.0	
	중 합 의 료 시 설	110,139.0	110,139.0	-	0.6	0.6	
	정 압 기	96.0	96.0	-	0.0	0.0	
	가 압 장	2,544.9	2,544.9	-	0.0	0.0	
	시 장 용 지	1,548.8	1,548.8	-	0.0	0.0	
	창 고 시 설 용 지	1,001.4	1,001.4	-	0.0	0.0	
	지 하차도관리사무소	1,941.7	1,941.7	-	0.0	0.0	
	군 사 시 설 용 지	8,402.0	8,402.0	-	0.0	0.0	
	송 유 시 설 용 지	518.0	518.0	-	0.0	0.0	
유 보 지		2,532,087.0	2,532,087.0	-	13.1	13.1	

(2) 용도지역계획 (변경없음)

■ 기본 구상

- 주택건설용지
 - 일반형 단독주택용지 : 대상지의 양호한 자연환경을 보전하고 정주성을 확보하기 위하여 '제2종전용주거지역'으로 계획함(단, 「인천시 건축조례 제30조(건축물의 높이제한)」은 지구단위계획에 따른 '행위제한의 완화'에 의하여 적용하지 아니함). 다만, 해안변의 일부 단독주택용지는 대형으로 '제2종전용주거지역'으로 계획하며, 점포겸용주택용지에 대해서는 '제1종일반주거지역'으로 계획하였음
 - 블록형 단독주택용지 : 택지개발업무처리지침에서 제시한 밀도기준(건폐율 50%, 용적률 100%, 높이 3층 이하)을 고려하여 '제2종전용주거지역' 또는 '제1종일반주거지역'으로 계획
 - 휴양형 단독주택용지 : 특화거리조성용지와 연계하여 휴양형단독주택용지 '제1종일반주거지역'으로 계획
 - 공동주택용지 : 개발계획상의 밀도배분에 따라 저층의 공동주택용지(연립주택 등)는 제1종일반주거지역, 중층 및 고층의 공동주택용지는 각각 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역으로 계획
- 근린생활시설용지
 - 인접한 주거지에 대하여 근린생활기능을 서비스하기 위해 계획한 근린생활시설용지는 제1종일반주거지역 및 준주거지역으로 계획
- 주상복합용지
 - 주상복합용지 : 기능적으로 주거지역과 상업지역의 완충 기능을 수행할 수 있도록 준주거지역으로 계획
- 상업·업무시설용지
 - 상업시설용지
 - 중심상업용지 : 영종하늘도시 내 상징적인 장소로서 상업·전시·숙박 등의 중심적인 활동이 이루어질 것으로 예상되므로 중심상업지역으로 계획
 - 일반상업용지 : 생활권 중심기능의 상업용지, 구읍나루 주변의 쇼핑몰과 워터프론트형 상업용지 및 장래 제2공항철도 역세권 예정부지는 일반상업지역으로 계획
 - 유통업무시설용지 : 대형유통업무기능을 수행할 수 있도록 준주거지역으로 계획
 - 업무시설용지
 - 국제업무단지 : 중심상업용지에 인접한 공공업무시설용지는 중심상업용지와 연계한 국제교류·금융·업무의 중심지로서 중심상업지역으로 계획
 - 일반업무단지 : 운서역 및 공원 주변 공공업무시설용지는 주거지역과의 완충기능 및 업무지원기능을 수행할 수 있도록 준주거지역 및 일반상업지역으로 계획
- 산업(물류)시설용지
 - 인천국제공항과 연계한 첨단산업, 국제물류 등의 기능을 수행할 산업용지는 준공업지역으로 계획

○ 관광위락시설용지

- 관광휴게 및 숙박시설용지 : 특급호텔 및 엔터테인먼트 등 다양한 관광·숙박기능의 입지를 고려하여 일반상업지역으로 계획
- 문화 및 업무시설용지 : 상업지역의 과도한 지정을 방지하고, 국제업무단지를 보완하기 위하여 준주거지역으로 계획
- 특화거리조성용지 : 해수변의 공간적 이점을 활용하고 주변과의 조화를 위해 특화거리조성용지를 일반상업지역 3층이하로 계획

○ 공공시설용지

- 도로 : 원칙적으로 인접 용도지역을 따르도록 함
- 주차장 : 인접용도지역을 따르도록 함(단, 전용주거지역에서는 인천광역시 조례에 의하여 주차장을 허용하지 않으나, 지구단위계획에 따른 '행위제한의 완화'에 의하여 주차장을 허용용도로 함)
- 공원 : 공원은 원칙적으로 자연녹지지역으로 계획하되, 시가지 내에 입지하는 조성형 공원은 인접 용도지역을 따르도록 함
- 녹지 : 보존해야할 자연환경자원(산림, 공유수면 등) 등과 시민여가휴양 및 쾌적한 도시환경 조성을 위한 녹지는 원칙적으로 자연녹지지역으로 계획하며, 완충녹지 등은 도로 등과 연계하여 인접 용도지역을 따르도록 함
- 공공공지 : 인접 용도지역을 따르도록 함
- 문화시설 : 입지여건에 따라 인천대교 진입부 문화시설용지는 준주거지역으로 계획하며, 주거지역 내 또는 주거지역에 인접한 문화시설용지는 일반주거지역 또는 준주거지역으로 계획함
- 사회복지시설 : 공원에 인접하여 입지하고 있으므로 자연녹지지역으로 계획함
- 체육시설용지 : 체육시설용지는 복합여가휴양기능을 수행할 수 있도록 준주거지역으로 계획함
- 광장 : 광장은 원칙적으로 자연녹지지역으로 계획하되, 입지여건에 따라 인접 용도지역을 따르도록 함
- 학교 : 주거용지 내에 입지하고 있으므로 원칙적으로 일반주거지역으로 계획함. 유치원 용지는 그 입지에 따라 전용주거지역 또는 일반주거지역으로 계획함
- 변전소 : 변전소는 원칙적으로 인접 용도지역계획을 따르도록 하되, 기능상 적절한 규모를 확보하기 위하여 녹지지역 외의 용도지역(일반주거지역, 준공업지역)을 부여하도록 함
- 복합터미널 : 복합터미널은 환승센터와 터미널, 상업시설의 복합기능을 수용할 수 있도록 일반상업지역으로 계획함
- 여객자동차차고지 : 원칙적으로 자연녹지지역으로 계획함
- 종교용지 : 종교용지는 원칙적으로 일반주거지역으로 계획함
- 생활폐기물 자동집하시설 중앙집하장 : 생활폐기물 자동집하시설 중앙집하장은 준공업지역으로 계획함

- 하수종말처리장 : 하수종말처리장은 그 시설 성격상 자연녹지지역으로 계획함
 - 공공청사
 - 공공청사 : 인천교육연수원 등 백운산에 인접하여 입지하고, 그 기능이 기 결정되어 도시기반시설로 결정되는 용지는 자연경관을 보호하고 조망권을 확보하기 위하여 제1종일반주거지역으로 계획함
 - 공공청사용지 : 구청사 등 행정타운이 조성될 용지 등은 충분한 규모를 확보하기 위하여 준주거지역으로 계획하고, 그 외에는 일반주거지역으로 계획함
 - 근린공공청사용지 : 동사무소·경찰관파출소, 소방서·우체국 등의 근린공공시설 또는 이와 유사한 근린공공업무기능의 입지를 위한 용지는 인접 용도지역을 따르도록 함
 - 교육지원시설 : 교육지원시설은 원칙적으로 인접 용도지역계획을 따르도록 함
 - 주유소 : 주유소는 원칙적으로 인접 용도지역계획을 따르도록 하되, 충전소는 준공업지역으로 계획함
 - 배수지 : 배수지는 송산 내에 입지하고 있고, 그 기능상 자연녹지지역으로 계획
 - 통신시설 : 통신시설은 입지여건 및 기능상 일반주거지역으로 계획함
 - 오수중계펌프장 : 오수중계펌프장은 건폐율 확보를 감안하여 준공업지역으로 계획함
 - 종합의료시설 : 보건소 및 종합의료시설의 성격으로서 규모를 감안하여 용적률을 확보할 수 있도록 준주거지역으로 계획
 - 정압장 : 정압장은 가스공급설비로서 원칙적으로 인접 용도지역계획을 따르도록 함
 - 시장용지 : 어시장 등을 위한 어항시설용지는 일반상업지역으로 계획
 - 창고시설용지 : 어망 등 어구를 저장하기 위한 창고시설은 주변 용도지역을 고려하여 준주거지역으로 계획함
 - 지하차도 관리사무소 : 지하차도관리사무소는 원칙적으로 인접 용도지역계획을 따르도록 함
 - 군사시설 : 입지 및 시설 특성상 자연녹지지역으로 계획함
 - 송유시설용지 : 기정 시설의 준치 개념으로 자연녹지지역으로 계획함
- 유보지
- 자유무역지역에 인접하여 있는 일단의 유보지는 장래 전시·산업기능의 확충을 고려하여 준공업지역으로 계획하되, 전시·산업종사들을 위한 각종 지원시설 및 주거시설 등에 대한 수요에 대비하기 위하여 일부를 일반상업지역으로 계획
 - 중심상업용지 및 국제업무단지 서측에 인접하여 있는 일단의 유보지와 인천대교 인접 유보지는 향후 중심상업기능을 보완하기 위하여 일반상업지역으로 계획

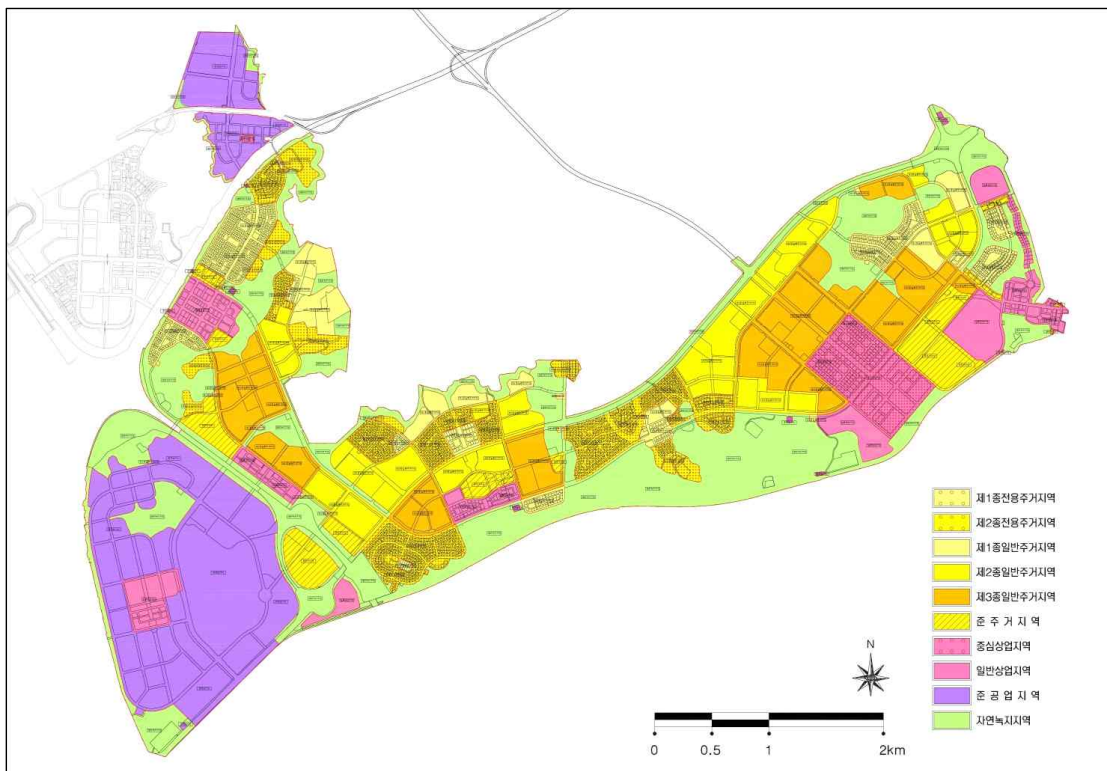
〈표 4-3〉 용도지역 구상

구 분		용도지역 구상		비 고
토지이용	분류	용도지역	세분화	
주택 건설 용지	일반형 단독주택용지	주거지역	제2종전용/일반주거지역	점포주택-일반주거지역
	블록형 단독주택용지		제2종전용/일반주거지역	
	휴양형 단독주택용지		일반주거지역	
	저층 공동주택용지		제1종일반주거지역	
	중층 공동주택용지		제2종일반주거지역	
	고층 공동주택용지		제3종일반주거지역	
	근린생활시설용지		제1종일반/준주거지역 등	
주상복합용지			준주거지역	
상업 · 업무 시설 용지	중심상업용지	상업지역	중심상업지역	
	일반상업용지		일반상업지역	
	일반상업용지(유보지)		일반상업지역	
	국제업무단지		중심상업지역	
	일반업무단지	-	준주거/일반상업지역	
	주상복합용지	주거지역	준주거지역	· 주거와 상업의 완충
	유통업무시설용지			
산업시설 용지	산업(물류)시설	공업지역	준공업지역	
	전시·산업시설(유보지)		준공업·일반상업지역	
관광위락 시설용지	관광휴게 및 숙박시설용지	상업지역	일반상업지역	
	문화 및 업무시설용지	주거지역	준주거지역	
	특화거리조성용지	상업지역	일반상업지역	
공공 시설 용지	도 로	-	-	인접 용도지역을 따름
	주 차 장	-	-	〃
	공 원	녹지지역	자연녹지지역	일부는 인접 용도지역
	녹 지	녹지지역	자연녹지지역	일부는 인접 용도지역
	공 공 공 지	-	-	인접 용도지역을 따름
	문 화 시 설	주거지역	일반/준주거지역	
	사회복지시설	녹지지역	자연녹지지역	
	체육시설용지	주거지역	준주거지역	
	광 장	녹지지역	자연녹지지역	일부는 인접 용도지역
	학 교	주거지역	전용/일반주거지역	인접 용도지역을 따름
	변 전 소	-	준공업/일반주거지역	〃 (녹지지역 제외)
	복합환승센터	상업지역	일반상업지역	
	여객자동차차고지	녹지지역	자연녹지지역	
	종 교 용 지	주거지역	일반주거지역	인접 용도지역을 따름
	생활폐기물자동집하시 설 중앙집하장	공업지역	준공업지역	·쓰레기자동집하장
	하수종말처리장	녹지지역	자연녹지지역	
	공 공 청 사	-	일반/준주거/상업/녹지	인접 용도지역을 따름
	교육지원시설	주거지역	제1종일반주거지역	
	주 유 소	-	-	충전소는 준공업지역
	배 수 지	녹지지역	자연녹지지역	
	통 신 시 설	주거지역	제3종일반주거지역	
	오수중계펌프장	공업지역	준공업지역	
	종합의료시설	주거지역	준주거지역	
	정 압 장	-	-	인접 용도지역을 따름
	시 장 용 지	상업지역	일반상업지역	
	창고시설용지	주거지역	준주거지역	
	지하차도관리사무소	-	-	인접 용도지역을 따름
	군 사 시 설	녹지지역	자연녹지지역	
	송유시설용지	녹지지역	자연녹지지역	

■ 용도지역계획 (변경없음)

〈표 4-4〉 용도지역계획

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	증 감
총 계		19,300,049.1	100.0	-
주거지역	소 계	8,134,750.3	42.1	-
	제2종전용주거지역	1,688,136.1	8.7	-
	제1종일반주거지역	1,495,530.1	7.7	-
	제2종일반주거지역	1,880,636.7	9.7	-
	제3종일반주거지역	2,194,907.3	11.4	-
	준주거지역	875,540.1	4.5	-
상업지역	소 계	1,929,349.3	10.0	-
	중심상업지역	589,607.7	3.1	-
	일반상업지역	1,339,741.6	7.0	-
공업지역	소 계	3,416,412.1	17.7	-
	준공업지역	3,416,412.1	17.7	-
녹지지역	소 계	5,819,537.4	30.2	-
	자연녹지지역	5,819,537.4	30.2	-



〈그림4-2〉 용도지역계획도

(3) 용도지구계획 (변경없음)

1) 계획여건

- 본 지구단위계획구역은 인천국제공항이 인근에 입지하고 있으며, 「공항시설법」 제34조에 '비행장의 설치 또는 변경이 고시된 후에는 그 고시에 표시된 장애물 제한표면의 높이 이상인 건축물·구조물(고시 당시에 건설 중인 건축물 또는 구조물은 제외한다)·식물 및 그 밖의 장애물을 설치·재배하거나 방치하여서는 아니 된다'고 하여 「공항시설법 시행규칙」 별표2의 '원추표면', '수평표면', '진입표면', '전이표면'에 의하여 건축물 및 구조물 높이의 제한, 「공항시설법 시행규칙」 별표 6의 규정에 의한 '장애물제한구역 내의 차폐'를 적용 받고 있으며, 이에 따라 구역의 일부가 최고고도지구로 지정되어 있음

〈표 4-5〉 공항시설법상의 장애물 제한표면 규정 (공항시설법 시행규칙 별표2)

구 분		계획 표준	비 고
수평표면	반경/높이	4,000m/45m	비행장 및 그 주변의 위쪽에 수평한 평면
원추표면	반경/경사도 높이	1,100m/(1/20) 55m	수평표면의 원주로부터 바깥쪽 위로 경사도를 갖는 표면
진입표면	길이/경사도	3,000m/(1/50) 3,000~15,000m/(1/40)	활주로의 시단 또는 착륙대 끝의 앞에 있는 경사도를 갖는 표면
전이표면	길이/경사도 높이	315m/(1/7) 45m	착륙대의 옆면 및 진입표면 옆면의 일부에서 수평표면에 연결되는 바깥쪽 위로 경사도를 갖는 복합된 표면

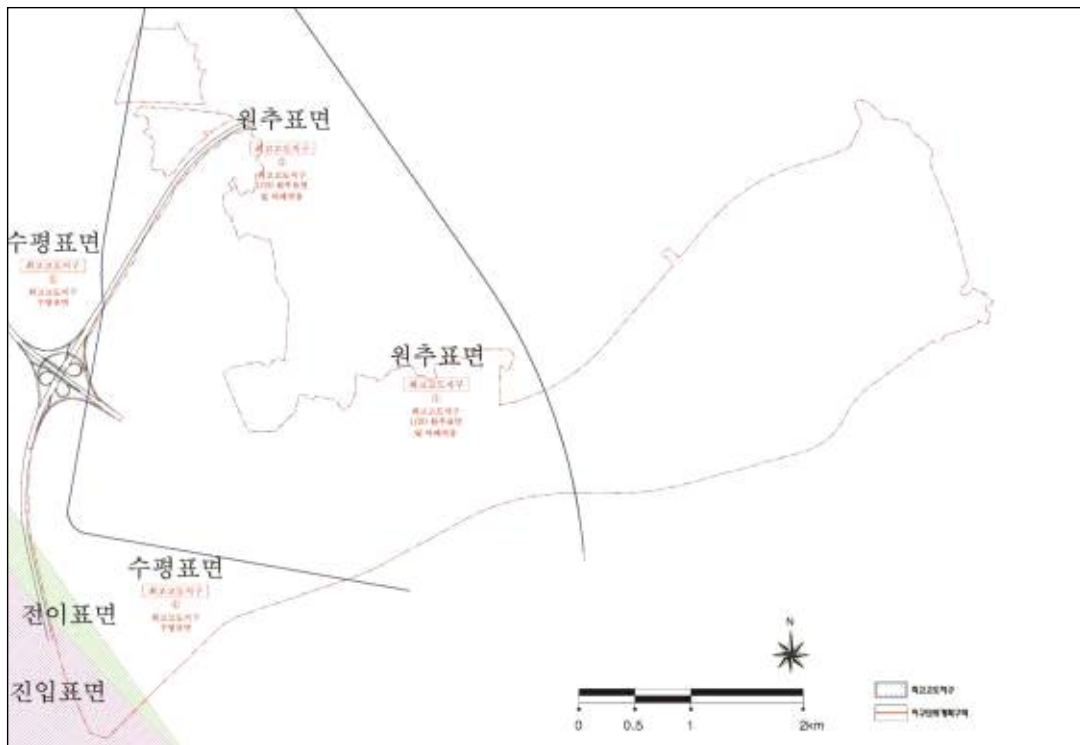
- 수평표면 및 원추표면에 의한 제한구역은 본 지구단위계획구역 중 서측 일원 전부에 해당함
- 수평표면 및 원추표면에 의한 제한높이는 52~107m 이며, 고래알산·백운산 차폐 적용구간은 해당 차폐높이만큼 완화되는 높이로 제한됨

2) 용도지구계획

- 2007년 11월 29일 고시된 인천국제공항 육상비행장 변경고시(서울지방항공청고시 제2007-41호)에 따른 도시관리계획 결정사항 반영
- 제5활주로 건설을 위한 인천국제공항 육상비행장 변경고시(서울지방항공청고시 제2012-57호, 2012.06.11.) 내용을 반영하여 용도지구계획 변경
- 고도지구 해당면적 12,016,473㎡ 중 수평표면에 의한 고도제한(52m 이하)을 적용받는 지역은 2,285,309㎡이며, 1/20 경사 원추표면에 의한 고도제한 및 차폐적용(52~257.7m)을 받는 지역은 9,045,571㎡임

〈표 4-6〉 용도지구계획

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	고도 지구	최고 고도 지구	중구 영종동 일원	<ul style="list-style-type: none"> · 항공고도제한 : 해발 0 ~ 52m 이하 수평 표면 및 52m~107m 1/20원추표면 · 고래알산 · 백운산 차폐적용 : 차폐적 용구간은 고도제한 완화 적용 	12,016,473	2012.06.11	서울지방 항공청고시 제2012-57호



<그림4-3> 용도지구계획도

2. 환경관리계획 (변경없음)

(1) 기본 방향 (변경없음)

- 법적, 정책적 최소한의 환경관련 기준 충족을 위한 계획수준에서 탈피하여 국제적 수준의 삶의 질 향상을 목표로 환경계획을 수립함
- 대상지 개발에 따른 환경영향을 최소화하기 위한 종합적인 환경관리시스템을 강구하고, 하수종말처리장 등의 단계별 시설용량 배분 및 설치계획을 수립함
- 현재 바다(갯벌) ~ 육지(논·밭) ~ 산(백운산, 송산)으로 연결된 생태축을 계획수립단계에서부터 보전될 수 있도록 함
- 항공기 및 기타 소음공해와 첨단산업 및 물류단지에 의해 발생 가능한 환경영향을 최소화할 수 있는 방향을 제시함
- 이러한 조치를 통해 영종도 내 삼림(백운산, 송산 등), 기존의 논·밭, 새로이 개발되는 대상지(도시), 바다 그리고 동식물이 어우러질 수 있는 환경이 이루어지도록 함

2) 환경영향의 최소화

- 항공기의 소음을 방지하기 위해 공항 주변의 기존 산림을 녹지지역으로 계획하여 항공소음 및 산업시설과의 차폐를 도모함
- 제2공항철도가 지상으로 건설될 경우, 철도 양측으로 각각 20~30m 폭의 완충녹지가 추가로 필요로 하며 대상지 도시공간구조를 단절시키게 되므로 지하(광역전철)로 건설하는 방안을 제안

■ 오·폐수

- 대상지에서 발생하는 오·폐수는 사업지구 내에 신설 계획인 하수종말처리장(수질복원센터)을 통해 처리하도록 하며, 우·오수 분류식으로 하여 하수관망을 계획하여 오·폐수가 직접 바다로 유입되는 일이 없도록 함
- 오·폐수는 자연유하식으로 관망을 계획하며, 자연 유하가 불가능한 지역은 오수중계펌프장을 설치하여 압송토록 함
- 용수절감과 환경보전을 위하여 중수도 처리방안을 강구하고, 하수종말처리장 내 중수도 처리시설을 확보하여 오·폐수를 완전 처리 후 재활용토록 함

■ 사면처리계획

- 개발지와 미개발지의 경계부 및 부지정지에 따라 발생하는 경사면은 환경보전과 안전성 확보를 위해 사면처리토록 함

- 급경사의 사면부 및 옹벽부가 형성되지 않도록 계획고를 설정하되, 경사면이 클 경우 여러 단계로 나누어 사면처리토록 하여 대상지의 안전성에 만전을 기함

■ 도로에 의하여 단절된 생태통로의 연결

- 제3연륙교와 연계되는 광로 3-504호선에 의해 대상지 남측의 해안과 영종도 중앙의 백운산 및 현재 논·밭과의 연계생태축이 단절될 우려가 큼
- 이를 방지하기 위해 운남갯벌 및 녹지축과 연계되는 광로 3-504호선 부분은 박스형의 통로로 계획하고, 식생을 도입하여 야생동물의 이동통로를 확보토록 함

■ 비오톱(Biotope)

- 공동주택단지를 포함한 주거지 내에 단지주민 및 대상지 전체 생활의 질을 향상시킬 수 있도록 녹지를 확보함
- 대상지 외부의 바다, 산림과 대상지 내부의 공원, 녹지가 연계될 수 있도록 하며, 건물 옥상, 공공공지 등에 Biotope으로 활용할 수 있는 공간을 확보함

3) 산림자원의 보호

- 수림이 양호한 대상지 내 구릉지 및 산정은 가급적 원형보전형으로 조성할 수 있도록 경관녹지 및 공원으로 계획하여 보존하고, 송산은 주변 해안과 연계한 (중앙)근린공원으로 계획
- 영종도 중앙부에 위치한 백운산(도시자연공원)과 대상지 경계부는 도시계획조례상의 개발행위허가기준을 적용할 경우 개발가능지가 다수 분포하나, 기개발지를 제외한 산지부는 가급적 경관녹지로 계획하여 산림자원을 보호하고, 백운산과 생태적 연계를 도모함
- 공항주변권역 내 표고 50~70m의 능선 또한 표고 및 경사분석을 통해 대상지 적용기준(경사 20%이상, 입목본수 30%이상) 이상의 산정과 수림은 원형보전할 수 있도록 함
- 주변 지형을 고려한 부지정지계획을 수립하여 기존 지형을 최대한 보전하고, 주변과 조화를 도모함
- 백운산, 송산 및 구릉지의 개발지는 단독주택지로 계획하여 미세한 지형변경을 통해 부지조성이 가능하도록 하여 원지형을 최대한 보전토록 함
- 자연지형과 접속되는 지형의 단부는 기존 지형을 최대한 보존토록 하며, 자연스러운 경관조성과 토사붕괴방지를 위해 사면처리 및 경사지 식재를 실시함
- 구릉지 단독주택의 개발을 위한 정지작업을 고려하여 과도한 절개면 노출을 억제할 수 있도록 도로의 선형 및 종단면을 계획함

(2) 에너지 및 자원재활용계획 (변경없음)

1) 토지이용 및 시설배치의 효율화 계획

■ 에너지 절감을 고려한 토지이용계획

- 각 기능간의 연계성을 강조한 Network system 구축
- 바다를 향하여 낮아지는 스카이라인을 조성하여 열린 조망을 계획(국제업무지역 제외)
- 지형 및 바다조망을 고려하여 고지대 구릉지는 단독주택, 저지대 및 고밀 개발지역은 공동주택으로 계획
- 접근성, 부지 활용성 등을 고려한 소규모 물류·산업용지 활용 계획
- 기존 해안도로 및 방파제를 활용한 수변 공간 계획
- 지구 내 용수공급 및 오수배제는 가능한 자연유하방식으로 계획하여 해당 동력을 최소화
- 자전거도로는 주요도로에 설치하여 Network화함으로써 지구 내 주요 시설들과 연계되도록 계획하여 환경오염 저감 및 에너지 절감에 기여
- 주거지의 보행자 전용도로는 근린공공시설, 학교, 전철역, 버스정류장 및 주요시설 등의 연계성과 공원 및 광장 등이 연결될 수 있도록 Network화 함

■ 사업지구 교통소통 종합개선방안

- 가로 및 교차로
 - 사업지 내부 도로기능 및 폭원별 차로운영계획 수립
 - 사업지 내부 교차로 기하구조 개선 및 신호운영체계 수립
 - 교차로 기하구조 개선시 설계속도를 고려한 좌회전차로 등 가·감속차로 설치기준 제시
 - 제3연육교와 연계되는 광로는 모든 교차로 입체화(지하차도 또는 고가차도) 설치(구배 6%이하)
- 진출·입 동선
 - 상업지역 인접도로는 1개 차로 SET-BACK 실시
 - 공동주택 및 업무시설은 진출·입구에 가·감속차로 설치
 - 공동주택 500세대 이상, 일반시설 400대 이상 주차시설에 대해 출입구 2개소 분리 설치
 - 대규모 블록에 대해 차량진출입 금지구간 설정
 - 사업지와 자유무역지역을 연결하는 도로개설 (2개소)

2) 에너지 이용효율 향상설비 도입계획

〈표 4-7〉 에너지이용효율 향상설비 도입계획

구분	대 상 설 비	공동주택	단독주택	근린생활시설	상업시설	주상복합	업무시설	산업시설	문화시설	학교
의무사항	건물 및 배관단열	○	○	-	○	○	○	○	-	○
	안정기내장형 램프	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	FPL 32W 형광램프 및 안정기	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	26mm 32W 형광램프 및 전용안정기, 고조도 반사갓	○ (지하주차장)	-	○	○	○	○	○	○	○
	조도자동조절 조명기구	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	저손실형 변압기	○	-	○	○	○	○	○	○	○
에너지이용효율 향상설비 도입계획	집단에너지 도입	○	-	-	○	○	○	○	○	-
	건물에너지 효율등급 인증	○	-	-	-	-	-	-	-	-
	가정용 고효율 가스보일러	-	○	-	-	-	-	-	-	-
	건물용 고효율 가스보일러	-	-	○	-	-	-	○ (소규모)	-	○
	난방용 자동온도 조절기	○	○	-	-	○ (주거용)	-	-	-	-
	발란싱 밸브	-	-	-	○	○	○	○	○	-
	건물 자동제어 시스템	-	-	-	○	○	○	○	○	-
	T.A.B 실시	-	-	-	○	○	○	○	○	-
	고효율 전동기	○	-	-	○	○	○	○	○	○
	고효율 인버터	-	-	-	○	○	○	○	○	-
	고효율 가로등	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	고효율 무정전 전원장치	-	-	-	○	○	○	○	○	○
	복합기능형 수배전 시스템	-	-	-	○	-	○	-	-	-
	LED 교통신호등	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	전자감응식 자동수도전	-	-	-	-	-	-	-	○	-
폐열회수 활용계획	고효율 폐열회수 환기장치	-	-	-	○	○	○	-	○	-
	폐수열 회수시스템	-	-	-	○	○	-	-	-	-
신·재생에너지 이용계획	태양열 온수급탕시스템	-	-	-	-	-	-	-	○	-
	태양광발전 시스템	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	지열이용 냉난방 시스템	-	-	-	-	-	-	-	-	○
에너지 부하 평준화 계획	흡수식/빙축열 냉방	-	-	-	○	○	○	○	○	-
	복합기능형 수배전 시스템	-	-	-	○	-	○	-	-	-
	지열이용 냉난방 시스템	-	-	-	-	-	-	-	-	○

구분	대 상 설 비	변전소	중교 용지	폐기물 처리장	하수 종말 처리장	공공 청사	주유소	종합의 료시설	기타
의무 사항	건물 및 배관단열	-	-	○	○	○	○	○	-
	안정기내장형 램프	○	○	○	○	○	○	○	-
	FPL 32W 형광램프 및 안정기	○	○	○	○	○	○	○	-
	26mm 32W 형광램프 및 전용안정기, 고조도 반사갓	○	○	○	○	○	○	○	-
	조도자동조절 조명기구	○	○	○	○	○	○	○	-
	저손실형 변압기	-	-	-	○	○	○	○	-
에너지 이용 효율 향상 설비 도입 계획	집단에너지 도입	-	-	-	-	○	-	○	-
	건물에너지 효율등급 인증	-	-	-	-	-	-	-	-
	가정용 고효율 가스보일러	-	-	-	-	-	-	-	-
	건물용 고효율 가스보일러	○	○	○	○	-	○	-	-
	난방용 자동온도 조절기	-	-	-	-	-	-	-	-
	발란싱 밸브	-	-	-	-	○	-	○	-
	건물 자동제어 시스템	-	-	-	-	○	-	○	-
	T.A.B 실시	-	-	-	-	○	-	○	-
	고효율 전동기	-	-	-	○	○	-	○	-
	고효율 인버터	-	-	-	-	○	-	○	-
	고효율 가로등	-	-	-	-	-	-	-	○
	고효율 무정전 전원장치	-	-	-	-	○	-	-	-
	복합기능형 수배전 시스템	-	-	-	○	-	-	-	-
폐열 회수 활용 계획	LED 교통신호등	-	-	-	-	-	-	-	○
	전자감응식 자동수도전	-	-	○	○	○	-	-	-
신·재 생 에너지 이용 계획	고효율 폐열회수 환기장치	-	-	-	-	○	-	○	-
	폐수열 회수시스템	-	-	-	-	-	-	-	-
에너지 부하 평준화 계획	태양열 온수급탕시스템	-	-	-	-	○	-	-	-
	태양광발전 시스템	-	-	○	-	○	-	-	-
	지열이용 냉난방 시스템	-	-	-	-	-	-	-	-
에너지 부하 평준화 계획	흡수식/빙축열 냉방	-	-	-	-	○	-	○	-
	복합기능형 수배전 시스템	-	-	-	○	-	-	-	-
	지열이용 냉난방 시스템	-	-	-	-	-	-	-	-

■ 설치의무대상 설비 설치계획

- 건축 부문 - 단열과 단열재
 - 우리나라는 「건축물의설비기준등에관한규칙」(건설교통부령 제328호, 2002. 8. 31)에 의거하여 건물의 벽체, 지붕, 바닥 등에서의 단열을 의무화하고 있다.
 - 따라서 본 사업지구에서도 건축법에서 규정된 부위별 열관류율에 적합하도록 단열재 두께를 결정하거나, 건설교통부고시 「건축물의에너지절약설계기준」(제2004-459호, 2004. 12. 31)에 제시된 단열재의 등급분류에 따라 제시되는 단열재 두께를 적용하도록 한다.
- 건축부문 - 창 및 출입문의 단열
 - 건물에 사용되는 창유리는 복층창을 사용하고, 특히 열손실이 많거나 창면적이 큰 부위에는 단열성이 우수한 로이유리를 사용하거나 3중창(복층유리창+단층유리창)을 사용하는 것이 효과적이다
 - 건물의 향별로 창호는 가능한 작은 규모로 설계하고 특히, 열손실이 많이 발생하는 창호는 가장 작게 설계토록 하여 에너지절약 및 실간의 온도가 균일하게 유지되도록 계획한다.
 - 건물에 사용되는 창호 및 출입문의 플라스틱 합성수지나 목재계통의 재료를 사용토록 한다. 또한, 건물에 사용되는 창호 및 출입문은 가능한 고기밀창호(문)또는 고효율인증을 받은 창호를 사용토록 하며, 환기나 배기를 위해 사용되는 배기구에는 역류를 방지할 수 있는 기능을 포함하도록 계획한다.
- 기계설비 부문 - 난방배관단열
 - 난방배관설비는 생산된 열을 실내로 운송 및 공급하는 시설로서 공급되는 열의 손실을 최대한으로 줄여 이용 열량을 극대화시키는 시스템을 채택하여야 한다.
 - 이와 같은 난방배관의 열손실을 줄이기 위해서는 각 밸브의 손잡이 및 계측기의 관독부분을 제외한 나머지 부분을 철저히 단열하여야 하며 티이, 엘보우 등 배관 부속부위의 누수를 방지해야 한다.
 - 난방배관의 단열두께는 건설교통부 제정 「건축기계설비공사 표준시방서」(2002)에 규정한 두께 이상으로 시공하도록 한다.
- 전기설비 부문 - 안정기 내장형 램프
 - 형광등이 가지는 고효율의 장점과 조명의 질이 우수한 백열전구의 장점을 결합한 램프로써 백열전구 소켓에 직접 사용할 수 있는 형광램프의 일종으로, 유리관의 환경이 적고 전자식안정기를 내장하여 같은 밝기의 백열전구 대비 70%의 절전효과가 있다.
 - 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 상업업무시설용지, 산업시설용지 및 공공시설용지내 시설 등 모든 건물에 도입

- 전기설비 부문 - FPL 32W 콤팩트형 형광램프 및 전용안정기
 - 기존 FPL 36W와 동일한 제원을 유지
 - 기존 FPL 36W보다 밝기가 상승되어 단위면적당 램프수량 감소로 설치비 및 전력사용량 절감
 - 단위 램프당 소비전력이 감소하여 전력사용량 절감
 - 고효율 고주파 안정기를 사용함으로써 향상된 조명특성과 고효율의 에너지특성을 살릴 수 있음
 - 기존 FPL 36W 보다 180Lm(8.0%)이상의 광속향상효과를 나타내며, 자기식 안정기에서 보이는 철심코어의 진동에 의한 가청 잡음과 가시적인 빛의 흔들림현상을 완전히 제거
 - 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 상업업무시설용지, 산업시설용지 및 공공시설용지내 시설 등 모든 건물에 도입
- 전기설비 부문 - 26mm 32W 형광램프 및 전용안정기
 - 반도체소자를 활용한 안정기로 출력이 고르게 조정되며 에너지손실을 최소화시켜 15~25%의 절전효과가 있음
 - 고주파로 작동되므로 코어식 안정기에 비해 초당 300배 이상의 반짝임으로 빛의 고품질 유지가 가능함
 - 과전류 등에 대비한 보호회로의 내장으로 안전성이 우수
 - 형광램프의 지름을 26mm로 슬림화함으로써 기존 32mm 40W 형광램프에 비하여 0~35%의 소비전력을 절전할 수 있으며, 발광효율도 66 lm/W에서 89 lm/W로 35%이상 향상되어 더욱 밝으면서 절전형인 램프임
 - 공동주택(지하주차장), 근린생활시설, 상업시설용지, 주상복합(상업용), 업무시설용지, 산업시설용지 및 공공시설용지 내 시설 등 건물의 형광등 사용처에 도입
- 전기설비 부문 - 고조도 반사갓
 - 형광램프 반사 등기구는 갓의 삼면으로 흡수 소실되는 빛을 얼마만큼 되살려 낼 수 있으며, 또 오래 쓸 수 있는냐에 따라 그 효율성을 평가받을 수 있음
 - 종래의 형광램프 몸체는 이와 같은 원리를 충분히 살리지 못한 채 백색에나멜 등으로 도장되어 있어 단시간 내 변질 변색되기 때문에 반사율이 급격히 떨어지나 반사율이 90%인 고조도 반사갓은 소실되는 빛을 되살려 밝기를 배가시킴
 - 따라서, 형광램프와 안정기수를 줄여 소비전력을 약 20%이상 절감시킬 수 있고 자외선과 공해에 강해 내구성이 우수하며, 대전방지와 난반사 처리(Glare) 등으로 경제성이 뛰어난 초절전 에너지 절약형 제품으로 최근 지하철역 등에 많이 보급되고 있으며, 공공기관에서의 보급율도 증가하고 있음
 - 고조도 반사갓을 사용함으로써 신축건물 또는 개보수 건물의 경우 모두에 사용

되는 램프의 수를 줄일 수 있음. 신축건물의 경우에는 고조도 반사갓을 채택하면 일반적으로 등기구의 소요량 또는 램프의 설치량을 약 20% 축소할 수 있음

- 공동주택(지하주차장), 근린생활시설, 상업시설용지, 주상복합(상업용), 업무시설용지, 산업시설용지 및 공공시설용지 내 시설 등 건물의 형광등 사용처에 도입

○ 전기설비 부문 - 조도 자동조절 조명기구

- 기존의 전등 스위치는 사람의 조작에 의해서만 ON, OFF 되는 것으로 사람의 출입이 없는 상태에서도 스위치가 ON 되어 있으면 전등이 점등되어 필요 없는 전력이 낭비되고 있으며, 또한 필요시마다 스위치를 조작해야 하는 불편함이 있음
- 조도자동조절 조명기구는 사람의 출입이 빈번한 장소 즉 공공장소의 출입구, 현관, 계단, 엘리베이터 출입구 및 내부창고 등의 장소에 설치하여 사람의 출입이 있는 상태에서만 전등을 자동으로 작동시키고 사람이 없는 상태나 설치장소가 밝은 경우(주간)에는 스위치가 자동으로 OFF 됨
- 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 상업업무시설용지, 산업시설용지 및 공공시설용지 내 시설 등 모든 건물의 사람왕래가 적고 주광을 이용하지 못하는 현관, 계단, 창고, 엘리베이터홀 등의 조명 사용처에 도입

○ 전기설비 부문 - 저손실형 변압기

- 변압기의 철손은 철심을 자화하기 위해 소비되는 에너지로서 히스테리시스손과 와전류손으로 대별되는데 아몰퍼스 변압기는 철손이 상당히 작음
- 아몰퍼스 재료는 이 히스테리시스 루프의 면적이 현용 규소강판과 비교해서 상당히 작으므로 손실이 적어짐
- 아몰퍼스 자성재료는 고속 회전하는 냉각물에 분사되어 만들어지기 때문에 두께가 0.03mm로 현용 규소강판에 비해 약 1/10 정도 얇으며 저항률도 높기 때문에 와전류손도 낮게 억제됨
- 「건축물의 에너지절약 설계기준」(건설교통부 고시 제2004-45호, 2004. 12. 31)에 따른 저손실형 변압기인 몰드 변압기 또는 아몰퍼스 변압기를 사업지구 내 변압기 사용처에 도입하도록 계획

■ 에너지 이용효율 향상설비 설치계획

○ 집단에너지 시스템 도입의 개요

- 열병합발전소, 열전용보일러, 자원회수시설 등 1개소 이상의 집중된 에너지 생산 시설에서 생산된 에너지(열 또는 열과 전기)를 주거, 상업지역 내의 다수 사용자에게 일괄적으로 공급하는 사업
- 에너지 이용효율 향상에 의한 대규모 에너지 절감
- 연료사용량 감소 및 집중적인 환경관리로 대기환경 개선

- 집단에너지 공급에 의한 주거 및 상업부문의 편의 제공
 - 발전소 부지난 해소 및 송전손실 감소에 기여
 - 지역냉방 공급을 통한 하절기 전력 첨두부하 완화에 기여
- 집단에너지 시스템 도입에 따른 연료절감 효과
- 본 사업지구는 산업자원부와 집단에너지 공급타당성 검토결과 집단에너지 공급 타당성이 있는 것으로 협의됨에 따라 추후 집단에너지 공급대상지역 지정에 따라 선정되는 집단에너지 공급사업자로부터 냉·난방열을 공급받을 계획임
 - 이와 관련 현 시점에서는 집단에너지 공급사업자가 선정되지 않은 관계로 사업 지구 인근에 위치한 인천공항에너지(주)의 시설현황을 기준으로 집단에너지 시스템의 도입효과를 검토하도록 함
 - 열전비 : 0.94 기준 (127MW + 103Gcal/h)(인천공항에너지(주) 시설기준)
 - CHP 열감당 비율 : 50%(냉방열 제외)¹⁾
 - 수송손실율 : 공급관로의 손실과 열교환기 등의 손실을 고려하여 4% 적용
 - LNG 절감효과 : 72,088천Nm³/년
 - 석유환산 절감효과 : 75,691 TOE/년
 - 절감율 : 16.4%
- 건물 에너지 효율등급 인증
- 건물 에너지효율등급 인증제도는 「건물에너지효율등급 인증에 관한 규정」(산업자원부 고시 제2005-10호)에 의해 시행되는 제도로서 건설사업주체의 자발적인 신청에 의해 에너지절약적인 건물에 등급을 부여하는 제도로서 이러한 인증제도를 통하여 건물의 에너지 성능이나 주거환경의 질 등과 같은 객관적인 정보를 제공받고 건물의 가치를 인정받음으로써, 건설사업주체, 소유주체, 관리주체 및 건물사용자 등 건물과 관련된 모두에게 이익이 돌아가도록 하기 위한 제도임
 - 국가 에너지부문의 23%를 차지하고 있는 건축물분야에 대한 에너지절감을 통해 에너지 및 외화를 절약
 - 사업자는 건물분양시 마케팅전략으로 사용 가능하며, 소비자들에게 에너지절약 및 쾌적한 실내환경(Indoor Environment Quality) 관련 홍보자료로 활용할 수 있음
 - 소비자는 건물에 소요되는 에너지비용에 대한 정보를 사전에 제공받을 수 있으며, 에너지절약에 대한 의지를 고취시킬 수 있으며, 또한 건물의 관리에 요구되는 에너지비용을 절감할 수 있음
- 건물 에너지 효율등급 인증 대상건물 및 인증체계

1) 인천공항에너지(주)는 2005년말 현재 시설용량대비 열수요처 부족으로 CHP의 발생열로 100% 공급중이나, 본 사업 지구 공급시 여건 변화가 예상됨에 따라 전국 평균값 적용

- 대상건물 : 18세대 이상의 신축 공동주택
- 신청인 : 건설사업주체
- 인증기관 : 산업자원부장관 / 운영기관 : 에너지관리공단 / 평가기관 : 한국건설기술연구원, 한국에너지기술연구원, 에너지관리공단

〈표 4-8〉 에너지 효율등급 인증기준

등 급	총 에너지 절감율
1 등 급	33.5% 이상
2 등 급	23.5% 이상 ~ 33.5% 미만
3 등 급	13.5% 이상 ~ 23.5% 미만

- 본 사업지구의 공동주택은 지역난방 도입 및 창호의 단열강화, 남향배치와 「건축물의에너지절약설계기준」(건설교통부 고시 2004-459호)에 의해 사용 의무화된 에너지 절약설비의 적용 및 각종 고효율기기를 적용하여 건물에너지 효율등급 2등급(23.5%이상~33.5%미만) 인증을 받아 에너지절약을 도모하는 에너지절감형, 친환경적인 아파트단지가 되도록 할 계획임
- 고효율 가스보일러
 - 보일러의 형태, 연소실의 크기, 전열면적, 통풍손실 등 합리적인 설계
 - 기존 보일러가 배기가스열(약 230℃)로 손실하는 부분을 고효율 보일러는 배기가스 통로 중에 공기에열기, 에코노마이저를 부착하여 배기가스 손실열을 회수(40~50%)
 - 본 사업지구에 도입할 가스보일러는 산업자원부의 「고효율에너지기자재의보급촉진에관한규정」(산업자원부 고시 제2005-29호)에 의거 고효율 에너지기자재로 인증된 보일러를 적용함
- 난방용 자동온도조절기
- 발란싱 밸브
- 건물자동제어시스템
- T.A.B 실시
- 고효율 전동기, 고효율 인버터, 고휘도 방전등(고효율 가로등), 고효율 부정전 전원장치
- 복합기능형 수배전시스템, LED 교통신호등

■ 절수 설비

- 중수도 설비
 - 관련근거 : 수도법 제3조 제14호(법률 제7462호 : 2005. 3. 31)
 - 정 의 : 사용한 수돗물을 생활용수, 공업용수 등으로 재활용할 수 있도록 다시 처리하는 시설
 - 적용 범위 : 수도법 제11조 - [법률 제7462호 2005. 3. 31]
 - 다음에 해당하는 시설물을 신축(증축, 개축 또는 재축의 경우 포함)하고자 하는 자는 단독 또는 공동으로 사용수량의 10% 이상을 재이용할 수 있는 중수도를 설치, 운영하여야 한다.
 - 숙박업 또는 목욕장업 : 건축연면적 60,000m²이상
 - 공 장 : 1일 폐수배출량 1,500m³/일 이상
 - 기타 대통령이 정하는 종류 및 규모 이상인 시설
 - 수도법 제11조에서 “대통령령이 정하는 종류 및 규모 이상인 시설”이라 함은 건축연면적이 6만제곱미터 이상인 시설로서 다음 각호의 1에 해당하는 시설임
 - 유통산업발전법 제2조제3호의 규정에 의한 대규모점포
 - 건축법 시행령 [별표1] 제6호의 규정에 의한 판매 및 영업시설중 여객자동차 터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설
 - 건축법 시행령 [별표 1] 제10호의 규정에 의한 업무시설
 - 건축법 시행령 [별표 1] 제19호의 규정에 의한 공공용 시설중 교도소·방송국 및 전신전화국
 - 기타 물의 효율적인 이용을 위하여 특히 필요하다고 인정하여 지방자치단체의 조례가 정하는 시설
 - 사업지구 내 주택단지에의 적용은 경제성이 없으므로 중수도의 도입이 어렵고 상업시설 등에 양질의 원수가 확보되고 사용처가 있는 대규모 수영장 등의 계획 시에는 적용을 권장하도록 함
 - 본 사업지구 내 각 시설은 절수설비 및 절수기기 설치 의무 대상이므로 수도법에 의한 절수설비 및 절수기기를 반영하도록 하나, 설치의무 대상이고 절감량 예측이 곤란하여 에너지절감량 산출은 제외함

■ 전자감응식 자동 수도전

- 전자감응식 자동수도전은 필요시 자동으로 수도전이 개폐되므로 편리함은 물론 물의 낭비를 최소화시키고 에너지 절감효과를 기할 수 있을 뿐만 아니라, 세균감염의 예방효과도 기할 수 있는 설비임
- 센서의 감지에 의한 자동급수 및 지수 / 온·냉수 자동혼합기능(혼합형)
- 적외선 센서로 감지하므로 성능이 확실 / 센서조절 기능
- 공급수압 : 0.5 kg/cm² ~ 10.0 kg/cm² / 전원공급 : 리튬배터리 - 3.6V
- 수 명 : 3년 이상(1일 200회 사용기준)

3) 폐열 회수 및 활용계획

■ 고효율 폐열회수 환기장치

- 고효율 폐열회수 환기장치는 밀폐구조식 건물에서 오염된 실내공기를 환기시키기 위해 내보내는 배기를 열회수장치를 통과하도록 하여 흡입공기와 전열 교환시켜 열손실을 방지하는 설비임
- 고효율 폐열회수 환기장치는 기존의 냉난방시간을 절감시키고 냉난방부하를 감소 시킴에 따라 냉난방 설비비를 절감하게 함
- 본 사업지구는 산업자원부의 「고효율에너지기자재의보급촉진에관한규정」(산업자원부 고시 제2005-29호)에 의거 고효율 에너지기자재로 인증된 폐열회수형 환기장치를 적용함
- 폐열회수형 환기장치 - 난방 또는 냉방을 하는 장소의 환기장치로 실내의 공기를 배출할 때 급기되는 공기와 열교환하는 구조로 별도의 가열이나 냉각열원이 없이 온도교환 효율 90% 이상이며, 엔탈피효율 65% 이상인 것
- 사업지구 내 폐열회수 환기장치의 도입은 상업시설용지, 주상복합(상업용), 업무시설용지, 문화시설, 공공청사 및 종합의료시설 중 중앙집중식 공조설비를 설치하는 건축물을 대상으로 중·대형 설비의 적용을 계획하도록 하며,
- 개별입주자에 의해 설치되는 소형 폐열회수 환기장치는 현 시점에서는 설치 대수를 예측하기 곤란하므로 별도 산정하지 않도록 함

■ 폐수열 회수설비

- 목욕탕, 스포츠센터 등 폐온수가 많이 발생하는 시설에 폐수열 회수설비를 설치하여, 폐온수로부터 열을 흡수하여 40℃~60℃ 이상의 온수를 만들어 재이용하는 시스템임
- 사업지구 내 계획시설 중 상업시설용지 및 주상복합용지(상업용)내의 목욕탕 또는 사우나 등의 시설 9개소에 도입

4) 신·재생 에너지 이용계획

- 본 사업은 전력과 가스의 공급이 원활한 인천경제자유구역 영종국제도시 개발사업(영종하늘도시)이라는 점을 고려하여, 비교적 실용화되어 사업지구로 도입이 용이한 신·재생에너지를 대상으로 검토하도록 함
- 이에 따라 바이오에너지, 소수력 등 대부분의 신·재생에너지는 각종 발전관련 기술로서 인천경제자유구역 영종국제도시 개발사업(영종지역)인 본 사업지구에는 적용이 곤란한 것으로 판단됨
- 또한 풍력에너지의 경우 개발 잠재량은 등급별 연간 풍속분포도(1등급:1m/sec, 2등급:2m/sec, 3등급:3m/sec, 4등급:4m/sec, 5등급:5m/sec)를 기준으로 실제 발전이 가능한 4등급 이상이어야 적정하나, 본 사업지구가 위치한 인천시의 평균풍속은 2.6m/sec로서 풍력발전의 가능성은 적은 것으로 판단됨
- 따라서 타 신·재생에너지원에 비하여 비교적 대중화되어 있으며 설치실적이 우수한 태양에너지 및 지열에너지 분야에 대하여 도입을 검토하도록 하며, 이외에 폐기물에너지 이용방안에 대해서는 별도로 검토하도록 함
- 신재생에너지의 연구개발·이용·보급을 촉진하기 위해 국토계획법, 건축법, 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법령에 적합하게 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비(유사시설 포함) 설치가 가능함

■ 태양광 이용기술 - 태양열 온수 급탕 시스템

- 태양열 온수급탕 시스템은 기존의 평판형 시스템 외에 최근 진공관형 시스템 등의 제품이 있으며, 이중 진공관형 시스템을 기준으로 검토하면 다음과 같다.
- 진공유리관 내부에 U형의 동관을 삽입하여, 작동유체(물 또는 열매체)가 관을 따라 이동하면서 열전달을 통해 태양열을 흡수
- 외부유리관과 내부유리관 사이에 진공을 걸어 외부와의 열손실을 최소화하여 열손실이 거의 없기 때문에 겨울철에도 우수한 성능을 발휘
- 본 사업지구 내 태양열 온수기의 도입은 문화시설 및 공공청사를 대상으로 검토하며,
- 공공청사는 기 계획된 공공청사(소방파출소)와 추후 계획예정인 근린생활시설 및 업무시설용지 내 공공청사 중 동사무소, 소방파출소, 경찰지구대, 우체분국 등을 대상으로 설치를 계획함
- 이에 따라 비교적 소규모 공공청사인 동사무소, 우체분국, 소방파출소, 경찰지구대 32개소를 대상으로 3301급 태양열 온수기의 도입을 계획하며, 문화시설에는 시설규모를 고려하여 2,0001급 태양열 온수기를 도입함으로써 급탕부하를 저감토록 계획함

■ 태양광 이용기술 - 태양광 발전 시스템

- 태양광발전 시스템은 햇빛을 반도체 소자인 태양전지판에 쏘이면 전기가 발생하는 원리(광전자 효과, Photovoltaic Effect)를 이용하는 것으로 무공해, 무소음, 무한 에너지로서 대표적인 신재생에너지 이용 시스템의 하나임
- 본 사업지구의 공공시설용지 내 폐기물처리장과 현재 계획 중인 공공청사 중 인천시 교육연수원, 인천과학관, 인천교육과학연구원 등의 준치시설을 제외한 획지 규모 3,000㎡이상의 공공청사 3개소(15kWp급)와 구청사 부지에 2개소(50kWp급)를 대상으로 계통연계형 태양광발전 시스템 도입을 계획

■ 지열이용 냉난방 시스템

- 땅속의 온도변화가 거의 없어 안정된 운전을 할 수 있고, 에너지 효율이 높아 경제적인
- 무한한 에너지원이며 화석에너지를 사용하지 않아 친 환경적 자원이며 안전함
- 별도의 에너지 공급원이 없이 냉방·난방과 함께 온수를 만들어 생활에 편리함 제공
- 연중 균일하며 안정적인 지중온도를 이용하여 여름엔 지하로 열을 방출하고, 반대로 겨울엔 지하에서 열을 얻어 냉·난방을 하는 방식
- 사업지구 내 학교시설 중 준치시설인 인천과학고, 국제고등학교를 제외한 8개소(중4, 고4)에 지열이용 냉난방 시스템을 도입

5) 폐기물 에너지 이용

■ 폐기물 처리계획

- 재활용 폐기물
 - 사업지구에서 발생하는 재활용 폐기물은 “자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률 제16조 제1항”에 준하여 성상별 분리수거 후 선별 처리하여 한국환경자원공사에 매각 처리함
- 매립대상 폐기물
 - 사업지구에서 발생하는 생활폐기물 중 매립대상 폐기물은 인천광역시 폐기물 처리계획에 준하여 수도권매립지에 이송 처리함(인천광역시와 협의 후 처리계획 확정)
 - 산업시설용지에서 발생하는 사업장 배출시설계 폐기물(불연성)은 사업지구 조성에 예정인 매립시설에서 매립 처리함
- 소각대상 폐기물
 - 사업지구에서 발생하는 생활폐기물 중 소각대상 폐기물은 인천광역시 폐기물 처리계획에 준하여 이송 처리함(인천광역시와 협의 후 처리계획 확정)
 - 산업시설용지에서 발생하는 사업장 배출시설계 폐기물(가연성)은 사업지구 조성에 예정인 소각시설에서 처리함
- 음식물 쓰레기
 - 사업지구에서 발생하는 생활폐기물 중 음식물 쓰레기는 인천광역시 폐기물 처리계획에 준하여 음식물처리시설에 이송 처리함(인천광역시와 협의 후 처리계획 확정)
- 지정폐기물
 - 산업시설용지에서 발생하는 지정폐기물은 전문처리업체에 위탁·처리함

■ 소각열 등 폐열 회수 및 활용계획

- 사업지구의 폐기물처리시설 내 계획 중인 소각시설의 용량은 현재 확정되지 않았으나, 가연성 폐기물 32.6ton/일을 기준으로 50ton/일의 규모로 예상됨
- 이에 따라 발생하는 회수가능 소각열은 41.51Gcal/일로 예상되며, 발생열은 폐열보일러를 설치 후 회수하여 폐기물처리시설 및 인근 하수처리장의 열원으로 사용토록 계획함

6) 에너지(열 및 전력)부하 평준화계획

■ 부하 평준화 필요성

- 주로 냉방부하에 의하여 야기되는 계절적 및 시간대별 부하불균형에 의하여 최대 수요증가율이 평준전력의 증가율을 크게 상회하여 설비투자의 비효율화 등 많은 경제적 손실이 초래되고 있음. 따라서, 부하평준화방안이 검토되고 적극 적용되어야 함

■ 흡수식 냉방기

- 흡수식 냉방기는 가스의 연소열 또는 지역난방 중온수를 냉방에 이용하는 기기로 서 전기구동 냉방기와는 달리 전기구동 냉방기에서의 압축기 역할을 흡수기와 발생기에서 행하는 기기로 보통 흡수식 냉방기라 불리며, 흡수식 냉방기에는 하절기 전력 Peak Cut와 CFC규제에 따른 냉방열원으로 전력부하 불균형 해소와 오존층 파괴를 막고자 하는 주요 냉방열원이 되고 있음
- 흡수식에는 암모니아-물, 혹은 물-취화리튬을 사용하는 냉방기가 있으며 암모니아-물을 사용하는 흡수식 냉방기는 빙점이하를 요구하는 산업용 프로세스용으로, 물-취화리튬을 사용하는 흡수식 냉방기는 산업·건물의 공조용으로 널리 사용됨
- 본 사업지구 내 시설 중 「건축물의냉방설비에대한설치및설계기준」(산업자원부 고시 제1994-131호)의 흡수식 냉방기 도입 대상에 해당하는 시설인 상업시설용지, 주상복합(상업용), 업무시설용지, 산업시설용지, 문화시설, 공공청사, 종합의료시설에 대하여 흡수식 냉방기의 도입을 계획함

■ 복합기능형 수배전시스템

- 복합기능형 수배전 시스템은 침투부하제어, 자동역률제어, 변압기 냉각팬제어, 비상발전기 연동제어 및 최적화 운전 등을 종합적으로 관리하는 시스템임
- 상업시설용지, 업무시설용지, 하수종말처리장중 자체 수변전시설을 갖추고 전기안전관리자가 상주하지 않는 소규모 수전건축물에 도입을 계획함

■ 지열이용 냉난방시스템

- 지열이용 냉난방 시스템은 일반 에어컨에 비하여 약 30%의 전력부하 저감효과가 있으며,
- 학교시설 중 준치시설을 제외한 중·고등학교에 지열이용 냉난방 시스템을 적용

(3) 환경오염 방지계획 (변경없음)

1) 자연환경에 대한 영향의 저감방안

■ 지형·지질

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 절·성토에 따른 비탈면 발생으로 붕괴 등의 영향 예상 · 비옥토 유실 · 부지조성 공사시 강우에 따른 토사유출
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 비탈면의 안전성 확보를 위해 적정비탈면 구배 유지 및 사면녹화 시행 · 부지정지 공사시 최상부층의 표토층을 확보하여 본 사업지구 내 공원 및 녹지공 간조성시 활용 · 가배수로 및 침사지 설치, 가급적 우기를 피하여 공사 시행

■ 동·식물상

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행에 따른 식생 및 녹지자연도의 변화 · 맹꽁이 및 영종도 남측해안 갯벌에 도래하는 수조류 중 법적관찰종이 관찰됨에 따라 이에 대한 보호대책이 필요함
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 기존 수림대를 활용한 공원조성 및 완충녹지 조성으로 충분한 녹지공간을 확보 · 단절구간에 대한 동물이동통로 조성계획 수립 · 맹꽁이 및 수조류의 보호대책 마련

■ 해양 동·식물상

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 부유토사의 해양 유입이 우려됨 · 어류 및 수산동물의 경우 공사중 발생하는 소음·진동으로 어류의 유영행동과 섭 식 및 산란 등의 활동에 영향을 초래할 수 있음
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 오탁방지막 설치 · 가능한 어류 및 수산동물의 산란기에는 부유토사를 다량 발생시킬 수 있는 내용 의 공사는 자제하는 것이 요망됨

■ 해양환경

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 단계별 토공 발생시 강우에 의한 토사유출 예상됨 - 해양으로 토사 유출시 주변 해역의 SS증가 · 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 사업지구의 생활오수 발생 - 사업지구 내 하수처리시설 가동시 해양오염원에서 1차적으로 배제됨
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 적정규모 이상의 침사지(임시저류조) 및 오탁방지막 설치로 공사 시행시 불가피 하게 발생하는 토사유출을 최대한 저감함 · 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 사업지구 내 하수처리시설을(2개소-N, P 고도처리 공법적용) 설치함으로써 사업 시행으로 인한 해양수질, 저질에 미치는 영향을 최소화함

■ 수리·수문

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 공사시 사업지구 부지시 절·성토에 의한 토사유출이 예상됨 · 자연 흐름을 유지하고 있는 사업지구 내 소하천은 사업시행으로 인해 교란되어 대부분 자연하천형태를 상실 할 것으로 판단됨 · 운영시 사업지구 불투수층 증대에 따른 우수유출량 증가가 예상됨
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 토사유출 저감대책 : 침사지(임시저류조) 14개소, 침사지 출구부 오탁방지막 설치 · 하천복원계획(실개천 조성방안) 및 수원 확보계획 수립 · 단지 내 공원, 공공용지등에 우수저류시설설치 및 투수성 포장재료 사용으로 우수 유출량 저감

2) 생활환경에 대한 영향의 저감방안

■ 토지이용

환경영향	· 사업지구 내 위치한 토지 및 지장물의 철거에 따른 재산상 피해 발생
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 주민과 사전협의 후 적법한 절차에 따라 적정 보상 및 환지시행 · 제2공항철도가 지상으로 건설될 경우, 철도 양측으로 각각 20~30m 폭의 완충녹지가 필요하여 대상지 도시공간구조를 단절시키게 되므로 지하(광역 전철)로 건설하는 방안 제안

■ 대기질

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 공사장비 운용, 토사의 적치 및 상·하차시 비상먼지로 인한 영향 · 난방 및 취사연료, 차량통행에 따른 대기오염물질 발생
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 주기적 살수 및 집중살수 시행 · 공사장 진출입구에 세륜·세차시설 설치 · 비산방진망 설치 · 난방연료 계획 : 청정연료(LNG)공급 및 완충녹지 설치

■ 수질

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 공사로 인한 토사유출 · 공사투입인원에 의한 오수 발생 · 사업지구 내 지하관정 방치시 지하수 오염원 유입 우려 · 운영시 용수 수요 발생 및 오수 발생 · 비점오염원 영향 : 사업지구에 축적된 비점오염원이 초기 강우시 유출됨
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 토사 유출방지대책 : 구역별 침사지(임시저류조) 설치(14개소) 및 침사지 유출부에 오탁방지막을 설치 · 현장사무소 내 오수처리시설 설치(BOD, SS 20mg/L 이하 처리 방류) · 지하수관정 및 지질조사시 발생된 시추공폐공조치 · 상수공급계획 : 공촌정수장(Q=45만㎥/일)⇒해저송수관로(기설치)⇒영종배수지(V=40,000㎥, 지구 내 신설)⇒사업지구 공급 · 오수처리계획 : 단지 내 관로를 통해 영종하수종말처리장(1)(2)에서 처리(처리공법:N,P고도처리) · 비점오염원 처리시설 설치 : 초기우수처리시설 설치(우수유역별 11개소)

■ 토양

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 지장물 철거시 토양오염 유발시설에 의한 토양오염 우려(축사 및 주유소(1개소)) · 투입장비 폐유유출로 인한 토양오염 · 부지 정지시 농경지, 임야의 표토 절취시 비옥토 유실 · 운영시 특정토양오염 유발시설물(주유소) 입지시 토양오염 우려
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 지장물 철거시 토양오염 방지 : 축사의 경우 사전 축분 분리수거 후 처리하고, 주유소의 경우 사전 토양오염도 조사 후 오염 확인시 토양복원 · 장비사용시 발생폐유처리대책 : 폐유저장시설 설치, 불투수 차폐막 설치 후 작업 · 비옥토 보관 및 재사용 · 주유소 운영시(운영자) : 토양오염방지시설 설치 및 토양오염도 검사

■ 폐기물

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 지장물 철거에 의한 건설폐기물 발생이 예상됨 · 공중에 따른 건설폐재 발생이 예상됨 · 공사장비 가동으로 인한 폐유발생이 예상됨 · 공사인부에 의한 생활 폐기물 및 분뇨발생이 예상됨 · 훼손수목에 의한 임목 폐기물 발생이 예상됨 · 생활폐기물 및 산업(물류)시설에서 사업장폐기물이 발생함
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 건설폐기물은 가능한 한 현장에서 재활용을 유도 · 발생폐유는 전용수거용기에 수거후 전량 위탁처리(폐유저장시설 설치) · 오수처리시설 및 간이화장실을 설치하고 수거업체에 위탁처리 · 공사시 발생하는 훼손수목 중 이식, 재활용 할 계획임 · 임목폐기물은 전량 위탁처리함 · 생활폐기물 및 사업장폐기물 처리 계획함 · 오·폐수는 사업지구 내에 신설 계획인 하수종말처리장을 통해 처리하도록 하며, 우·오수분류식으로 하수관망을 계획하여 오·폐수가 직접 바다로 유입되는 일이 없도록 함 · 오·폐수는 자연유하식으로 관망을 계획하며, 자연유하가 불가능한 지역은 오수중계펌프장을 설치하여 압송토록 함

■ 소음·진동

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 공사시 건설장비에 의한 부지경계로부터 공사장 소음기준 초과 · 운영시 교통량에 의한 사업지구 주거지역의 일부 구간 소음환경기준 초과
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 야간작업을 지양하고 가능한 주간에 실시 · 공종별 효율적 장비투입 / 저소음 건설기계 사용 · 작업장 내 주행속도 제한(20km/hr이하) · 이동식 가설방음판넬을 설치 · 도로변에 완충녹지 조성 · 공동주택 직각배치, 다공성저소음포장, 건축선 이격 등 저감방안 강구 · 방음언덕 설치 · 항공기의 소음을 방지하기 위하여 공한 주변의 기존 산림을 녹지지역으로 계획하여 항공소음 및 산업시설과의 차폐를 도모

■ 악취

환경영향	· 지구 내 설치예정인 하수종말처리장에서 악취유발 예상
저감방안	· 하수종말처리장 100% 지하화하고 전체처리계통에 탈취시설 설치

■ 전파장해

환경영향	· 지구 내 송전선로 및 변전소에 의한 전파장해 영향 예상
저감방안	· 송전선로는 지중화로 계획 · 변전소는 주거지와 이격한 공원부지에 설치

■ 일조장해

환경영향	· 학교 및 단독주택에 인접하여 공동주택(아파트 및 고층건물)이 입지할 경우 일조에 영향을 미칠 것으로 예상
저감방안	· 학교부지 및 단독주택 단지 인접 고층 건축물 계획시 지침 마련 - 법규에 따른 이격거리 확보 - 4호연립 이하로 동호수 제한(5층미만 주동 제외) - 음영발생을 최소화하기 위해서 직각배치 가능(공동주택 분양조건에 명기)

(4) 환경오염 방지계획(영종항공산업단지 내) (변경없음)

1) 자연환경에 대한 영향의 저감방안

■ 동·식물상

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 육상식물상 <ul style="list-style-type: none"> - 부지정지 및 기반시설공사 완료로 변화는 적을 것으로 예상 · 육상동물상 <ul style="list-style-type: none"> - 산업단지의 서식지 이용도는 낮은 바, 외부로부터 유입 가능성 낮을 것으로 예상 (곤충류 등 미소생물군은 일부 개체의 소실 예상) - 산업단지 시설의 옥외조명 등으로 고광량의 등을 이용할 시 빛 파장에 민감한 야행성동물의 산란 장애, 생식주기 변화, 이동경로 이탈, 성장지연 및 생산력 저하 등 생태계 순환에 악영향과 야생동물들에게 주·야간에 대한 인지저하 및 회피 요인으로 작용 · 육수생물상 <ul style="list-style-type: none"> - 계류는 지하 수로를 통해 서해로 연결되므로 영향은 경미 · 법정보호종 <ul style="list-style-type: none"> - 산업단지와 주요 서식지의 입지여건 고려시 이동가능성 낮아 영향 경미
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 육상식물상 <ul style="list-style-type: none"> - ※ 비산먼지 영향 저감 (토사운반차량 덮개설치 운행, 주기적 살수, 현장 내 이동속도 제한 등) - ※ 생태계교란 생물 관리방안(수분양자 건축 계획 수립시 고지) · 육상동물상 <ul style="list-style-type: none"> - ※ 저소음·저진동 공법 검토, 방진망 등 저감시설 설치 - ※ 입주시설의 야간조명계획 수립시 「빛공해 환경영향평가기법 개발연구, 2013.03, 세종대학교 산학협력단」 등에서 제시한 내용을 참조 빛공해에 의한 영향을 저감할 수 있도록 산업시설 내 수분양자 건축계획 수립시 고지 - 완충녹지 및 공원내 소형동물 서식지 조성 (나무쌓기 4개소, 돌무더기 4개소, 조류인공둥지 20~50개소, U형 배수로내 폭 30cm이상 경사 30° 이하 탈출로) - 로드킬 방지를 위한 유도울타리 설치 · 육수생물상 <ul style="list-style-type: none"> - ※ 우기시 및 야간 공사 지양 - ※ 차량 및 장비 운용시 유류 유출 방지계획 수립(수분양자 건축 계획 수립시 고지) · 법정보호종 <ul style="list-style-type: none"> - ※ 서식지를 발견, 야생동물의 훼손사고 등이 발생할 시 관련 전문가의 도움을 받아 조치계획을 수립토록 개별 건축자 등에게 고지 <p>※ 이행주체 : 건축공사 개별사업자</p>

2) 대기환경에 대한 영향의 저감방안

■ 대기질

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 건설장비의 운영 및 토사이동에 따른 일시적인 대기오염물질 농도 증가 · 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 입주업체 연료사용 및 내부도로 차량에 의한 대기오염물질 증가
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - * 주기적 살수 및 세륜세차시설 설치 - * 건설장비의 관리 및 효율적 운영 - * 비산방진망, 방진덮개 설치, 차량운행속도제한 - * 고농도 미세먼지 비상저감조치 발령시 저감방안 이행 (미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법 및 미세먼지 재난 위기관리 표준매뉴얼) · 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - * 산업시설 지원시설 등 청정연료(LNG) 사용, 친환경보일러 설치 운영 - * 에너지 절감 및 이용 효율 향상을 위해 에너지 효율이 우수한 설비 설치 - * 최적방지시설 설치 : 입주업체 유치시 관련법(대기환경보전법, 대기관리구역법, 환경오염시설의 통합관리에 관한 법률 등)에서 정한 최적 방지시설 도입, 배출구는 주거시설을 향하지 않게 설치 - * 휘발성유기화합물 배출시설 입지시 “휘발성유기화합물질 배출시설의 종류, 시설의 규모, 배출억제방지시설의 설치 등에 관한 규정, 환경부고시 제2015-125호” 및 “환경오염시설의 통합관리에 관한 법률” 등을 준수하여 저감시설 설치 - * 바람길 확보 : 산업단지 서측의 백련산 및 동측의 구릉지 등 산지 부근에 산업시설 입주시 산지 및 구릉지 하단부에서의 공기 유입을 원활하게 하기 위하여 일부 획지의 경우 규모, 형태 등 건물 배치 제반여건을 고려하여 산지를 횡단하는 건물배치는 가급적 지양 - 공원 및 녹지 조성(기 조성 완료) - 환경정화수종(무궁화, 철쭉, 회양목, 가시나무, 떡갈나무, 백합나무 등) 및 대기오염정화수종(은행나무, 백목련, 느티나무, 라일락, 동백나무 등) 식재 <p>※ 이행주체 : 건축공사 개별사업자</p>

■ 악취

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 운영시 산업활동에 의한 악취영향 발생
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · * 악취 유발업체 입주시 「악취방지법」 등 관계법령에 의거 각 입주업체별로 최적방지 시설 설치하여 배출허용기준 준수하고, 악취 배출시설의 밀폐 및 악취발생 물질의 소각금지 등 적극적인 악취방지대책 수립 시행 · 공원 및 녹지계획 수립(기 조성 완료) <p>※ 이행주체 : 건축공사 개별사업자</p>

■ 온실가스

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 <ul style="list-style-type: none"> 개별 기업 입주단계 건축공사시 건설장비 투입에 의한 온실가스 발생 운영시 <ul style="list-style-type: none"> 연료(LNG), 차량통행, 전력, 용수사용에 따른 온실가스 발생 식생, 토양면 조성에 의한 온실가스 저장 및 흡수
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 <ul style="list-style-type: none"> * 건설 자재·폐기물 재활용, 공회전 금지 * 가급적 친환경인증제품(우수재활용제품 인증마크(GR)마크 및 환경마크 획득 제품) 사용 운영시 <ul style="list-style-type: none"> 에너지 절약설비 설치 유도 : 에너지절약 관련 고시, 공고 및 산업통상자원부의 「에너지 금융·세제 지원안내」(매년 초 공고)에 따른 자금용자제도를 건축공사 개별 사업자에게 홍보 공원녹지 조성(기 조성 완료), 온실가스 감축 목표 설정 C26, C29에 추후 지식산업센터(아파트형 공장) 입주시 옥상녹화 도입 권장 <p>※ 이행주체 : 건축공사 개별사업자</p>

3) 수환경에 대한 영향의 저감방안

■ 수질 및 해양환경

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 <ul style="list-style-type: none"> 개별 건축공사시 강우시 토사유출 현장 작업인부에 의한 오수 발생 운영시 <ul style="list-style-type: none"> 오·폐수 발생 초기강우에 의한 비점오염원 발생
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 <ul style="list-style-type: none"> * 개별입주업체 별 가배수로, 침사지 설치 및 주기적 준설 * 지반노출구간 방수 및 차수재 도포 * 발생 오수는 산업단지 북측 중계펌프장으로 압송 후 운북하수처리장 연계처리 운영시 <ul style="list-style-type: none"> * 오·폐수는 개별입주업체 1차 처리 후 운북하수처리장 연계처리 * 연계처리시 배출허용기준('가' 지역) 준수 * 최적가용기법기준서에 제시된 폐수배출저감기법 준용하여 적용 * 특정수질유해물질 배출업체 입주제한(단, 폐수무방류배출시설 설치허가를 득한 시설 제외) 영종하늘도시 비점오염저감시설(와류형 3개소) 활용 * 저영향개발(LID) 계획수립, 상업시설용지 내 대규모점포의 경우 빗물이용시설 설치계획 반영 <p>※ 이행주체 : 건축공사 개별사업자</p>

4) 토지환경에 대한 영향의 저감방안

■ 토지이용

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> 목표생태면적률 20% 이상 만족
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> C26, C29에 지식산업센터 입주가 가능하여 추후 지식산업센터(아파트형 공장) 입주시 옥상녹화 도입 권장 산업시설용지내 공공보행통로 계획 (보도설치와 수목·초화류 식재(자연지반 확보)를 병행) * 수분양자 개별 건축시 산업시설, 상업시설 조경면적 대지면적의 15% 이상 계획 <p>※ 이행주체 : 건축공사 개별사업자</p>

■ 토양

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 산업단지 내 개별기업 건축 공사시 공사장비 운용에 따른 폐유류 발생 및 현장 근로자에 의한 토양오염 발생 · 운영시 유치업종에 따른 토양오염 영향
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · * 공사장비 운용에 따른 폐유는 정비업소에서 오일교환, 불가할 경우 폐유저장시설 설치 후 위탁처리 · * 산업단지 내 토양오염관리대상시설이 설치될 경우 관련법에 의거하여 설치 및 검사 실시 <p>※ 이행주체 : 건축공사 개별사업자</p>

5) 생활환경에 대한 영향의 저감방안

■ 소음·진동

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 공사시 건설장비 가동에 의한 소음·진동 영향 · 운영시 공장 가동에 의한 소음·진동 영향
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - * 공사장 소음관리요령 준수 - * 저소음·저진동 장비 사용 - * 작업시간대 조정, 장비운행속도 20km/hr이하 제한 - * 민원 발생시 장비투입 대수 감소 및 작업시간 조정 등 추가 저감대책 수립·이행 · 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - * 가능한 저속 회전기기의 선정 - * 차음 BOX 설치 및 소음이 심한 기기의 집중배치 배제 - * 소음이 심한 기기실은 별도의 방으로 구획(송풍기실 등) - * 기계실은 수음실과 최대한 거리이격 - * 방음 및 흡음재 시공 - * 창고 및 운송 서비스업종 관련 물류차량의 이동동선이 최대한 주거시설과 이격될 수 있도록 노선계획 수립 <p>※ 이행주체 : 건축공사 개별사업자</p>

■ 경관

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 산업단지 등 건축물의 입지에 의한 경관변화
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · * 인천광역시 도시디자인 기본 계획 및 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시 개발사업 계획을 반영하여 경관연출 방향 설정 · * 시설물 배치, 녹지계획을 통한 경관계획 수립 <p>※ 이행주체 : 건축공사 개별사업자</p>

■ 위생·공중보건

환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 산업시설 운영에 따른 건강유해물질 발생
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> · 포름알데히드, 벤젠 배출업체 입주제한 · * 건강유해물질 발생사업장에 대한 최적 방지시설 설치 · 공원 및 녹지 조성 <p>※ 이행주체 : 건축공사 개별사업자</p>

3. 기반시설계획 (변경없음)

(1) 기본방향 (변경없음)

1) 기본 원칙

- 본 계획에서는 개발계획에 따른 도시기반시설 중 일부를 도시관리계획에 의한 도시계획시설로 결정하도록 함
- 도시계획시설의 설치·구조기준에 관하여는 【도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙】 및 관계 법령이 정하는 바에 따름
 - 기반시설계획은 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 사항을 고려하여 환경친화적으로 조성되도록 함
- 기반시설은 규모의 적정성을 검토하여 규모의 과대 또는 과소로 인하여 시설관리의 지장이나 주변에 불필요한 피해가 발생하지 않도록 규모를 조정하여야 함
- 영종하늘도시 거주민의 생활편의 도모 및 자족적 생활권 형성을 유도할 수 있도록 공공시설을 계획
 - 공공시설의 계획기준은 국내·외 시설별 이용기준을 분석하여 생활권별 인구규모에 따라 적정 원단위 기준 설정
 - 공공시설은 공공서비스의 공급측면에서 균형적인 입지를 도모하고, 주민이용의 편리성을 고려하여 계획
 - 공공시설의 규모 및 입지는 관련기관과 사전 협의를 통해 제시된 의견 등을 반영하여 장기 미래각도지 등을 최소화
- 지구단위계획구역에 설치하는 도시기반시설의 용량을 산정하는 경우에는 다음 사항에 유의
 - 당해 구역의 수용계획인구(상주인구와 이용인구의 합)와 시설 이용인구를 고려하여 산정
 - 도로, 상·하수도, 전기 등 공급처리시설의 용량은 건축물의 용도·용적률·높이 등에 연계하여 작성
- 교육시설, 공공청사, 공원 등의 공공시설은 수용계획인구를 고려하여 산정하고, 인접 지역 및 주변 지역의 시설확보계획을 검토하여 예상수요에 대한 공급이 가능한 범위 내에서 개발밀도를 책정

2) 주요 기반시설 계획지표

〈표 4-9〉 주요 기반시설 계획지표

구 분		기준 및 원단위	계획기준		근 거 법	적용 (개소)	
			개소	규모			
공공 청사	구 청 사		인구 20만 이상, 신도시계획시 제외	1	5,000~7,000㎡	· 행정구역조정업무처리에관한규칙	1
	보건소 및 지소	보건소	시·군·구별 1개소씩 설치	1	3,300㎡	· 지역보건법 제7조, 영 제7조 · 영종지역개발기본계획상 3,300㎡ 적용	2
		보건 지소	읍·면마다 1개소씩 설치	-	-	-	-
	소방서 및 소방파출소	소방서	시·군·구 자치구 단위로 설치 파출소 5개소당 1개소씩 설치	1	10,000㎡	· 소방력 기준에 관한 규칙 제3, 4조	1
		소방 파출소	인천 : 관할 인구 2만명, 관할 면적 5㎢	6	800~1,200㎡/개소	· 생태환경도시개발편람, 2005 · 지속가능한신도시계획기준, 2007	2
	동 사 무 소		3,000세대 이상 1개소 인구 3만인 이상일 때 분동	4	600~700㎡/개소	· 생태환경도시개발편람, 2005 · 지속가능한신도시계획기준, 2007	6
	파출소(경찰지구대)		경찰관 1인당 담당인구(523인) 필요경찰인력 : 230인 60인당 1개소	4	600~700㎡/개소	· 지역경찰조직및운영에관한규칙 제8조 · 생태환경도시개발편람, 2005 · 지속가능한신도시계획기준, 2007	5
	우 체 국		법정동 단위당 1개소 7,000세대당 1개소	6	2,000~4,000㎡	· 우체국사시설계획집행지침, 서울체신청 · 생태환경도시개발편람, 2005	1
	공공도서관		1개소당 이용 세대수 10,000호	4	3,000~5,000㎡	· 도서관및독서진흥법시행령 제3조 · 지속가능한신도시계획기준, 2007	3
유 치 원		근린주구당 1개소 600~1,000㎡ 이용거리 300m 이내 공동주택단지 등에 민간 설립 가능	6	600~1,000㎡	· 영유아보육법 · 주택건설기준등에관한규정 · 고등학교 이하 각급 학교 설립 운영기준	6	
사회복지시설		-	3	2,000~20,000㎡	· 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 · 사회복지사업법 제34조 · 생활권 감안 각 1개소씩 계획	3	
문 화 시 설		-	5	10,000~40,000㎡	· 공연장 : 10,000~15,000㎡ · 전시시설 : 10,000~20,000㎡ · 청소년센터 : 5,000~40,000㎡ · 생활권 감안 각 1개소씩 계획	6	
종합의료시설		인구 1,000명당 병상수 2.9개 병상당 평균대지면적 : 66㎡	1	25,000~30,000㎡	· 생태환경도시개발편람, 2005 · 지속가능한신도시계획기준, 2007	1	
종 교 시 설		교회 : 인구 8,000 ~ 12,000 인 성당 : 40,000~50,000인 사찰 : 100,000인	15	협의요청사항	· 생태환경도시개발편람, 2005	15	
주 유 소		구면적 70만평 14,000세대당 1개소	7	600~2,000㎡	· 주유소용지계획수립지침, 1999	7	
액화석유가스 충전소		수도권신도시 인구10만인당 1개소	3	2,000㎡	· 액화석유가스의 안전관리 및 사업법 시행규칙 제8조의 2	3	

(2) 교통시설계획 (변경없음)

1) 교통 현황

■ 도로 현황

- 2017년 기준 인천광역시 중구의 도로현황은 총 연장 348,493m 중 포장 348,493m로 도로포장율은 100.0%로 조사됨

〈표 4-10〉 중구 도로현황

구 분	합계(m)	고속국도(m)	일반국도(m)	시군도(m)	미개통(m)
포장(포장률)	348,493(100.0%)	-	3,900(100.0%)	344,593(100.0%)	-
미포장	-	-	-	-	-
합계	348,493(100.0%)	-	3,900(100.0%)	344,593(100.0%)	-

■ 자동차 등록현황

- 2017년 기준 중구의 자동차 등록현황은 총 70,637대로서, 이 중 승용차가 48,410대(68.5%), 승합차 2,952대(4.2%), 화물차 17,250대(24.4%), 특수차 2,025대(2.9%), 이륜자동차 3,689대인 것으로 조사됨

〈표 4-11〉 중구 자동차 등록현황

구분	합계	승용차	승합차	화물차	특수차	이륜자동차
대수(대)	70,637	48,410	2,952	17,250	2,025	3,689
구성비(%)	100.0	68.5	4.2	24.4	2.9	-

※ 주) 이륜자동차는 미포함

■ 주차장 현황

- 2017년 기준 중구의 주차장 현황을 살펴보면, 총 1,963개소로 이 중 노상주차장 122개소, 노외주차장 191개소, 건축물부설주차장 1,650개소로 조사됨

〈표 4-12〉 중구 주차장 현황

구분	합계	노상		노외		건축물 부설
		무료	유료	공영	민영	
주차장	1,963	117	5	59	132	1,650

※ 상기 통계의 출처는 인천광역시 2018년 제30회 중구기본통계연보임

■ 주변 지역 가로망 현황

- 영종·용유지역의 외부 접근교통수단은 철도, 도로, 여객선 등의 3개 교통수단으로 총 6개 노선이 운영 및 계획 중임
- 영종·용유지역의 광역접근도로는 고속도로로 기개통된 인천공항고속도로와 민자사업으로 건설된 인천대교 노선을 수용하고, 장래 교통량 증가에 대비하여 경인고속도로와 연결될 수 있는 제3연륙교 노선을 계획함
- 영종하늘도시 내외를 포함한 대중교통연계수송 등 대중교통시스템의 도입 타당성 수립결과에 따른 대중교통 추가검토 시행

〈표 4-13〉 계획노선 주변 가로망 현황

구 분	폭원(m)	차로수(왕복)	비고
인천국제공항고속도로	40.0	8	계획노선 기점 접속
남측제방도로	20.0	4~5	-
북측제방도로	20.0	4~5	-
신공항 동측도로	35.0	6	-
신공항 서로	10.0	2	-

2) 교통처리계획

■ 가감속차로

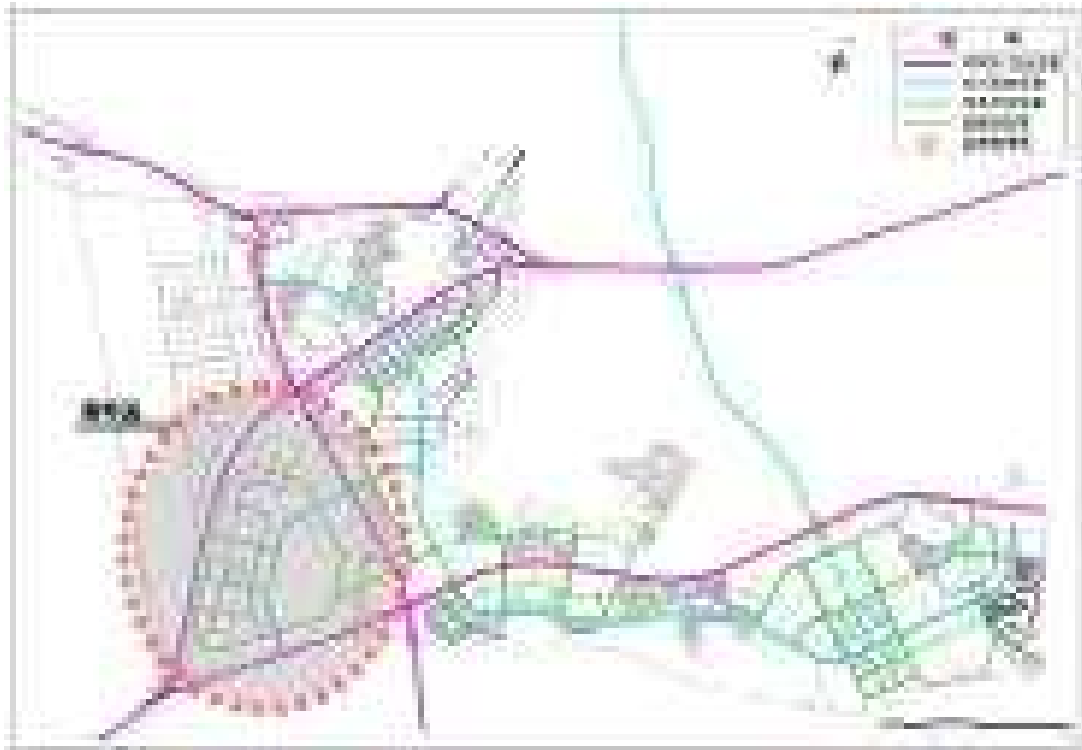
- 지역간도로와 불완전입체교차로 4개소에 차량의 원활한 소통 및 차량진입에 따른 안전을 위해 가감속차로를 설치함
- 주간선도로와 보조간선도로의 교차지점에는 되도록 가감속차로를 계획하여 직진 차량의 흐름을 원활히 하고, 용지확보가 가능한 곳은 교통섬 설치 등을 통한 도류화를 유도함

■ 가로망계획

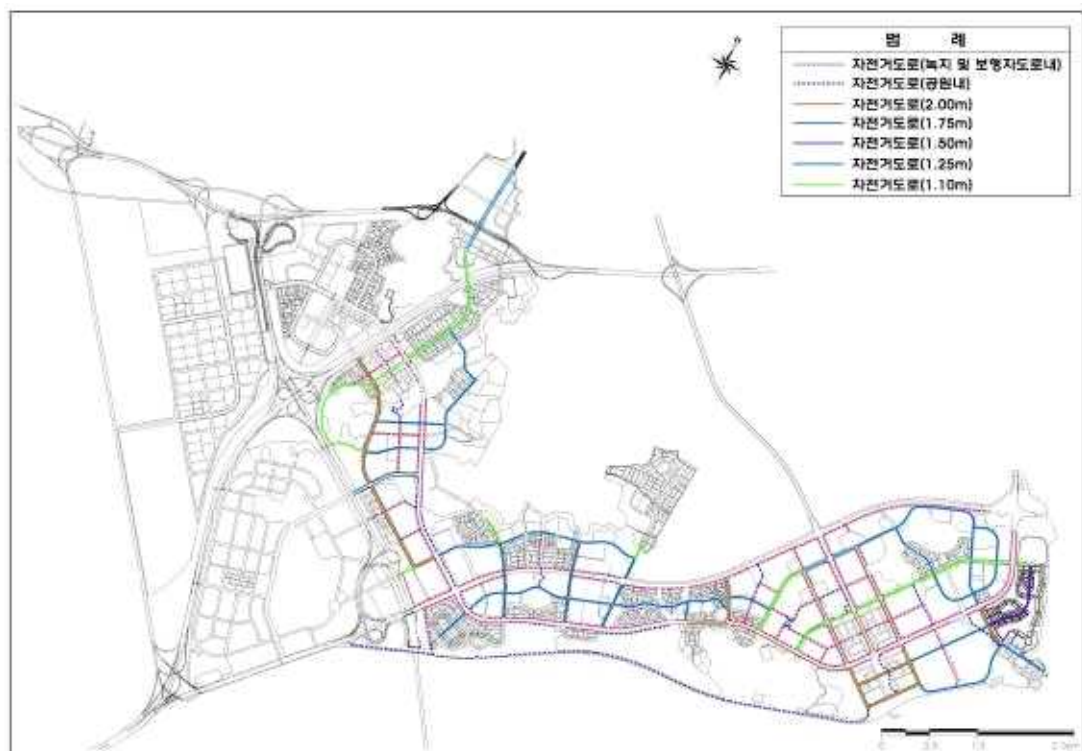
- 광역접근도로와 연결, 도로의 기능 및 교통량을 고려하여 지역간도로, 주간선도로, 보조간선도로, 집분산도로 등을 구분하여 계획함
- 단지 내 접근성 제고를 위해 주간선도로-보조간선도로-집산도로 등 위계에 따른 기능별 내부교통체계가 구축되도록 함

■ 자전거 및 보행자도로 계획

- 자전거도로는 자전거전용도로, 자전거·보행자 겸용도로, 자전거·자동차 겸용도로가 있으며, 본 사업지구는 자전거이용활성화를 위하여 자전거전용도로로 계획을 수립
- 사람의 집중이 예상되는 상업지역 등에 Mall기능을 수행할 수 있도록 중심부를 통과하는 보행자전용도로 노선을 설정하며, 폭원은 10m이상으로 계획하여 업무시설 및 상업시설 이용의 활성화를 도모함
- 주거지의 보행자전용도로는 근린공공시설, 학교, 전철역, 버스정류장 및 주요시설 등의 연계성과 공원 및 광장 등을 연결될 수 있도록 Network화함



<그림 4-4> 도로망 계획/현황도



<그림 4-5> 자전거 도로망 현황도

3) 자동차정류장 계획

■ 자동차정류장(여객자동차차고지) 조성계획

- 대중교통의 체계적 관리 및 접근성을 고려하여 대중교통인 여객자동차의 정차·보관 등을 위하여 여객자동차차고지 1개소를 계획

구 분		개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	기정	1	12,565.1	100.0	



〈그림 4-6〉 가로망 계획도

(3) 공간시설계획 (변경)

1) 광장 계획 (변경없음)

■ 광장

- 지구내 산업시설용지에서 서울방향으로의 원활한 진출입을 위해 교통광장(운북IC)을 계획함
- 많은 인구 유입이 예상되는 상업 및 업무기능 등의 중심부에 일반광장을 계획함

〈표 4-14〉 광장 조성계획

구 분		개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
계	기정	18	547,230.5	100.0	
교통광장	기정	5	426,075.9	77.8	
일반광장	기정	13	121,154.6	22.2	

2) 공원 계획 (변경없음)

■ 중앙공원(송산공원)

- 기존의 해안선·수림 등 원경관 보존으로 생태적으로 안정된 자연형 공원에 갯벌생태계의 안정된 서식환경 제공 및 탐방로 조성으로 환경친화적 친수공간 제공
- 학습·교육·문화·운동 및 일상생활이 공존하는 사업지구 중심기능의 장소적 구성과 테마부여
- 기존 수림이 양호한 송산일대를 포함하여 생태공원으로 계획함
- 운남 갯벌 등과 연계한 체험형 공간으로 조성하며, 월미도에서 영종도를 바라보는 조망경관에 영향을 많이 미치는 지역으로 송산일대는 자연환경이 보전될 수 있도록 최소한의 개발을 유도함

■ 근린 공원

〈표 4-15〉 근린공원의 조성계획

성격	설정기준	주요 도입활동
거점공원, 테마형	도보권 근린공원	· 테마형 이벤트, 피크닉, 체육, 휴식, 휴양, 레크레이션 등
교류·휴양형	근린생활권 근린공원	· 소규모행사, 집회, 산책, 휴식, 운동 등
도시경관미, 휴게형	상업시설지 인접 근린공원	· 휴식, 만남, 소규모 이벤트 등

■ 어린이공원

- 어린이들의 놀이공간이면서 지역사회의 교류가 가능하도록 공원별로 주제를 부여하여 다양한 체험·유희·휴게 기능의 공원 조성
- 공동주택단지 내 공원을 확보하여 주민간 커뮤니케이션 및 휴식을 위한 장소제공
- 풍부한 녹지공간의 조성으로 어린이 정서함양 기여와 교육적 효과를 고려한 식생 유도
- 보행동선의 결절부, 환경요소 및 이용권과 접근성을 고려하여 각 커뮤니티에 1개소씩 평균 1,500~5,000㎡ 규모로 계획

■ 소공원

- 영종하늘도시 내 지역주민이 쉽게 이용할 수 있는 지역으로 어린이공원보다는 다소 작은 규모인 주거지 내에 계획하거나, 일부 산업용지 등 종사자의 휴양·휴식을 위한 공간으로서의 소공원을 계획

■ 수변공원

- 영종하늘도시 내에 입지하고 있는 기존 갯벌을 원형보전하는 것으로 환경영향평가가 기 협의되어 이를 수변공원인 주제공원으로 계획
- 수변공원 내에 원형보전지역을 제외한 일부 지역에 대해서는 거주민의 접근·이용·관찰 등을 위한 최소한의 시설(예 : 목재데크 등)만 계획

■ 체육공원

- 거주민의 야외활동 등 체육활동을 위하여 체육공원을 계획하되, 규모는 법적 기준인 1만㎡이상으로 함
- 체육공원은 거주민의 이용이 용이할 수 있도록 생활권 중심으로 계획하되, 한 곳은 중구민의 체력증진 및 체육활동 공간 제공을 위한 구립종합운동장 부지를 확보하고자 계획함

〈표 4-16〉 공원 조성계획

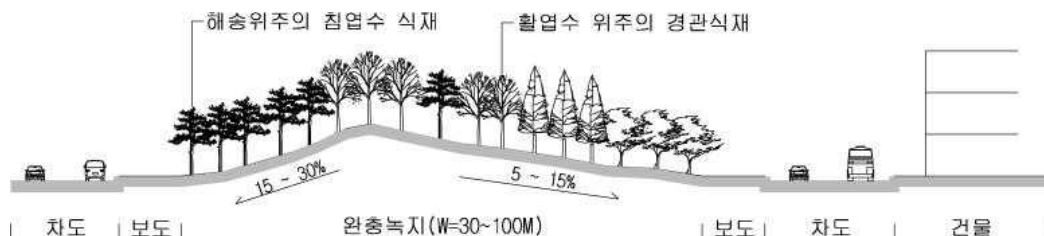
구 분		개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계	기정	93	4,328,054.0	100.0	
근린공원	기정	38	3,989,501.0	92.2	
체육공원	기정	2	89,610.8	2.1	
어린이공원	기정	27	102,259.9	2.4	
소공원	기정	25	46,682.3	1.0	
묘지공원	기정	1	100,000.0	2.3	봉안당

3) 녹지 계획 (변경)

- 기존 자연녹지의 보존을 전제로 한 녹지체계 구축
- 시설녹지대, 공원 등의 선적요소와 면적 요소의 유기적인 연결
- 가로변 녹지대, 수변경관 녹지대 등 섬 내륙의 산지와 연계되는 통합적 녹지체계를 구축

■ 완충녹지

- 대기오염, 소음, 진동, 악취 기타 이에 준하는 공해와 각종 사고나 자연재해 기타 이에 준하는 재해 등의 방지를 위해 설치하는 녹지임
- 철도·고속도로(공항고속도로, 인천대교 연결도로)변, 지역간도로변, 산업용지변, 해안가 등에 각 목적에 적합하게 배치함
- 공항고속도로변은 고속도로 건설시 이미 30m폭의 완충녹지 및 방음벽이 설치되어 있으나 추가적으로 20m폭의 완충녹지 설치함
- 인천대교 연결도로변은 50m폭으로, 지역간 도로변은 20m폭의 완충녹지(마운딩처리)를 계획하여 차량소통에 따른 방음림으로 지엽이 치밀한 상록수 위주의 군식을 하고, 주변은 낙엽수로 충분한 녹지를 제공함



■ 경관녹지

- 경관녹지는 도시의 자연적 환경을 보전하거나 이를 개선함으로써 도시경관을 향상하기 위하여 설치하는 녹지로서 영종도의 주요 조망점인 백운산 주변에 계획함
- 백운산 산저부의 경관녹지는 백운산 등산로, 산책로 등을 제외하고는 개발을 최대한 억제토록 하여 백운산의 자연식생이 연계될 수 있도록 함
- 백운산 내의 등산로 연결 등의 필요성이 예상되는 지역은 조경설계 수립시 연결계획을 제시토록 함

■ 연결녹지

- 도시안의 공원, 산지 등을 유기적으로 연결하고 일부 수공간을 끌어들이м으로서 도 시민에게 산책 공간 등 여가·휴식을 제공하는 선형의 연결녹지를 계획

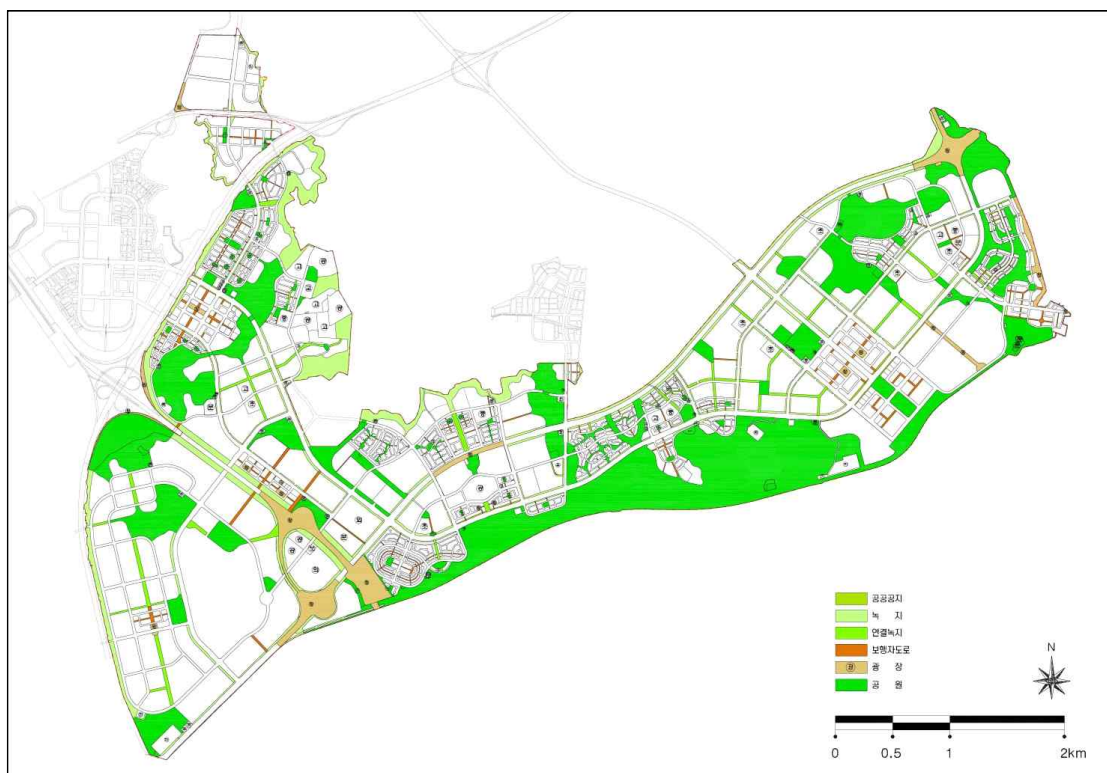
■ 녹지 조성계획

구 분		개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계	기정	102	1,551,228.7	100.0	
완충녹지	변경	66	902,612.2	58.2	2개소 선형변경
경관녹지	기정	6	421,227.1	27.2	
연결녹지	기정	30	227,073.0	14.6	

4) 공공공지 계획

■ 공공공지 조성계획

구 분		개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	기정	19	42,131.2	100.0	



〈그림 4-7〉 공간시설 조성계획도

(4) 공공·문화시설계획 (변경)

1) 학교

■ 학교 조성계획

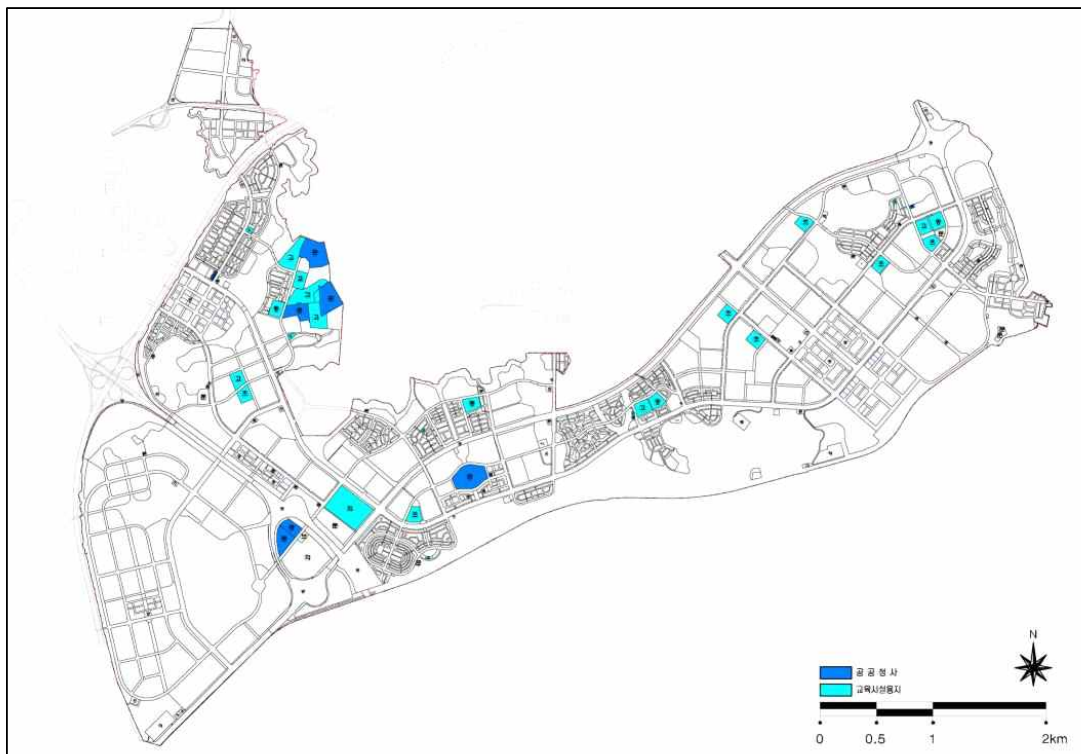
구 분		개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계	기정	24	403,519.7	100.0	
유치원	기정	6	9,562.1	2.4	
초등학교	기정	7	100,283.5	24.8	
중 학 교	기정	4	60,263.7	14.9	
고등학교	기정	6	147,822.4	36.6	
외국인학교	기정	1	85,588.0	21.3	

2) 공공청사 (변경)

■ 공공청사 조성계획

구 분		개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	기정	17	213,647.0	100.0	
	변경	18	216,177.5	100.0	
1	기정	1	26,213.6	12.2	인천교육과학연구원
2	기정	1	39,752.4	18.4	인천교육연수원
3	기정	1	46,961.8	21.7	인천교육연수원(외국어수련부)
5-1	기정	1	1,008.6	0.5	소방파출소
5-2	기정	1	620.7	0.3	동사무소
5-3	기정	1	1,014.8	0.5	경찰지구대
6	기정	1	974.9	0.5	동사무소
7	기정	1	16,372.0	7.6	소방서
8	기정	1	24,438.0	11.3	경찰서(경비대포함)
9	기정	1	51,147.7	23.7	구청사, 구의회, 구민센터, 보건소, 등기소, 우체국, 경찰서, 소방파출소, 순찰지구대, 도시기반시설관리사무소, 수도사업소 등
10	기정	1	910.5	0.3	동사무소
11	기정	1	662.0	0.3	동사무소
12-1	기정	1	600.0	0.3	동사무소
12-2	기정	1	600.0	0.3	경찰지구대

구 분		개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
14	기정	1	605.9	0.3	경찰지구대(이전)
15	기정	1	1,200.0	0.6	동사무소
16	기정	1	564.1	0.3	
17	신설	1	2,530.5	1.2	



〈그림 4-8〉 공공청사 및 학교

(5) 유통·공급시설계획 (변경없음)

1) 수도공급설비

■ 배수지 조성계획

구 분	개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	1	12,705.1	100.0	

■ 가압장 조성계획

구 분	개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	1	2,544.9	100.0	

2) 전기공급설비

■ 전기공급설비(변전소) 조성계획

구 분	개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	2	6,519.7	100.0	

3) 가스공급설비

■ 가스공급설비(정압기) 조성계획

구 분	개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	6	96.0	100.0	

4) 통신시설

■ 통신시설 조성계획

구 분	개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	2	1,361.1	100.0	

5) 시장

■ 시장 조성계획

구 분	개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	1	1,548.8	100.0	

6) 유류저장 및 송유설비

■ 송유설비 송유관 조성계획

구 분	개 소	연장(m)	관경	비고
합계	1	37,775	20" , 12"	

■ 송유시설 조성계획

구 분	개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	1	518.0	100.0	존치

(6) 환경기초시설계획 (변경없음)

1) 하수종말처리장

■ 하수종말처리장 조성계획

구 분	개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	2	58,485.3	100.0	

2) 오수중계펌프장

■ 오수중계펌프장 조성계획

구 분	개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	4	489.0	100.0	

3) 방수설비(빗물펌프장)

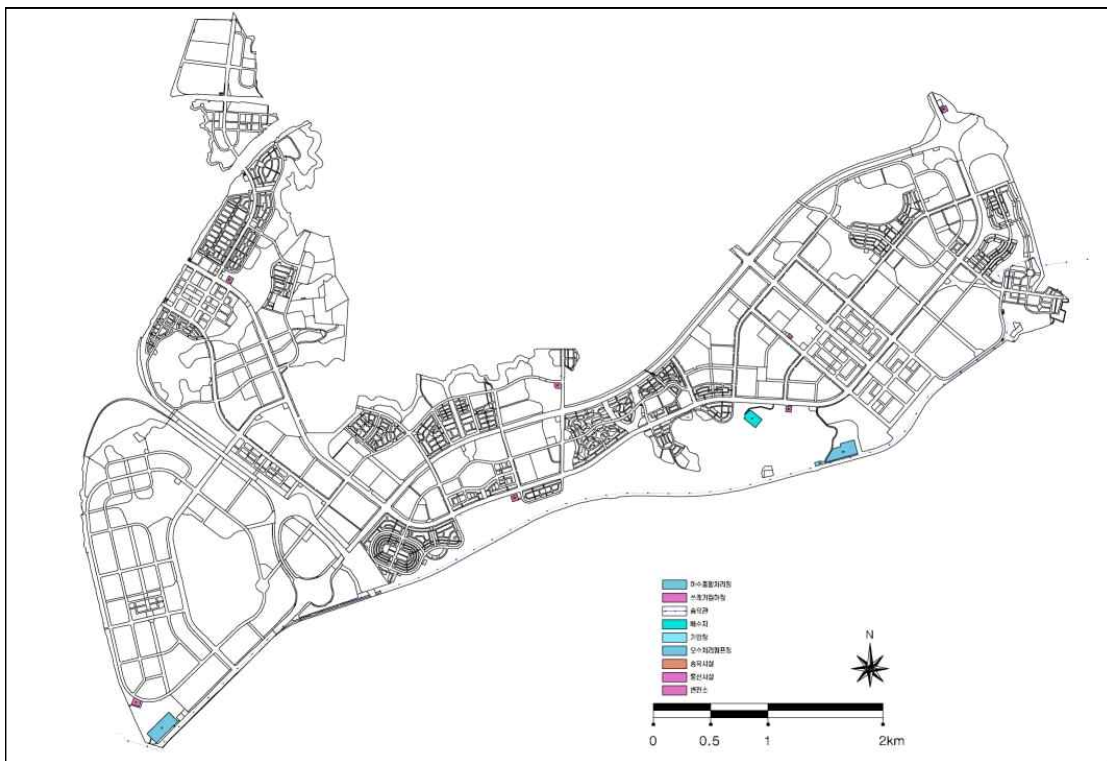
■ 빗물펌프장 조성계획

구 분	개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	4	1,851.9	100.0	

4) 생활폐기물 자동집하시설 중앙집하장

■ 생활폐기물 자동집하시설 중앙집하장 조성계획

구 분	개 소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	4	10,499.9	100.0	



〈그림 4-9〉 배수지, 하수종말처리장 등

4. 가구 및 획지계획 (변경없음)

(1) 기본 방향

1) 가구분할계획

- 국제 업무 및 교류기능을 수용할 수 있는 중심상업용지 계획
- 토지의 이용효율을 높이고 부근의 통행과 각 필지로의 접근 및 서비스가 잘 이루어지도록 하며, 장래의 변화에 적응할 수 있는 방향으로 계획
- 토지이용 및 용도지역별로 예상되는 건축유형에 따라 가구 구성방식 및 규모를 다양화하여 지역적 특성을 가구계획에 반영
- 차량 및 보행자 통행을 고려한 가구의 배열 유도
- 주요 결절부에 인접한 가구의 경우, 상징성을 확보할 수 있는 규모로 가구 선정

2) 획지분할계획

- 토지이용의 효율을 높이고 건축물의 용도에 맞게 적절한 규모가 될 수 있도록 경제적 분할 도모
- 필요할 경우, 장래 토지이용변화를 수용할 수 있도록 중대형 규모로 획지를 분할하고 분할 가능선을 설정
- 공동주택단지는 근린생활시설과 공급처리시설의 이용편의·효율성·경제성 및 교통량의 분산 등을 고려하여 적절한 규모가 되도록 함
- 지반에 높낮이가 있는 경우에는 계단식배치 등을 통하여 경관이 유지될 수 있도록 하고, 건축물을 배치하는 경우 조망·경관·일조권 등에 문제가 없도록 유의

3) 기본 구상

- 보행자의 통행특성 및 보행의 안전성을 고려하여 진출입이 원활하게 이루어질 수 있도록 가구를 형성하며, 부득이하게 가구의 길이가 길어진 경우에는 보행자의 편의를 위하여 보행자전용도로가 가구를 관통하도록 계획
- 전면도로의 폭원 및 개발의 잠재력을 수용할 수 있는 규모의 가구 구성
- 조화로운 가로경관 조성을 위하여 가구별로 비슷한 규모로 획지를 정함으로써 가로를 따라 고른 규모의 건축물이 건축되도록 함

(2) 가구 및 획지계획

1) 일반형 단독주택용지(H)

■ 가구계획

- 일반형 단독주택용지는 대상지 내에 생활권별로 균등하게 분포시키되, 자연경관자원(백운산, 해안)에 대한 조망이 탁월한 곳에 우선 배치하였으며, 일부는 거주민간의 커뮤니티를 강화하기 위하여 쿨데삭 도로를 위요하는 형태로 계획
- 가구의 방향은 주택의 남향배치 및 주변 자연경관자원으로의 조망이 용이하도록 선형의 1열 또는 2열로 배열하되, 주변의 지형 및 도로 등을 고려하였음
- 입지 특성상, 가구 내부에 거주민전용도로를 설치하고 적절한 거리마다 진출·입구를 설치하여 외부 도로교통의 흐름에 최소한의 간섭이 되도록 하고, 가구 내 통과교통을 억제하도록 계획
- 구읍 선착장 주변 지역은 구역의 활성화 및 차별화를 위하여 특화거리조성용지와 연계한 휴양형 단독주택용지로 계획
- 가구 내에 별도로 구획된 주차장을 배치하여 방문객의 이용 및 차량 다수보유자의 주차가 원활히 이루어질 수 있도록 계획(점포겸용주택용지, 일부 용지는 제외)

■ 획지계획

- 단독주택용지에 대하여는 택지개발업무처리지침을 고려하여 원칙적으로 필지단위로 300㎡ 이상, 660㎡ 미만의 규모 범위 내에서 분할하여 계획하였음
- 획지규모는 이주자택지 및 일반 분양택지 등 일반 주택용지는 토지이용구상에 따라 고급전원주택을 수용하기 위하여 1호당 약 400㎡를 획지면적 표준규모로 설정하였으며, 휴양형 단독주택용지는 1호당 약 500㎡를 표준 규모로 설정하였음
- 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없으나, 다만 다음의 경우에는 예외로 함
 - ‘연접한 3개의 필지를 합병한 후 2개의 필지로 분할하고자 하는 경우’에 한하여 분할을 허용함. 단, 분할된 필지의 규모가 합병전의 필지 규모 이상이 되도록 분할하여야 하며, 합병전 세대수를 유지하여야 함
- 필지의 합병은 ‘연접한 2필지나 3필지’ 또는 ‘연접한 3개의 필지를 합병한 후 2개의 필지로 분할하고자 할 경우’에 한하여 허용하고, 각 필지에 지정된 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야한다. 이 경우 합병된 필지의 가구수는 합병전 개별 필지당 가구수의 합을 초과할 수 없음. 단, 사이에 보행자도로가 있는 필지들 간의 합병과 쿨데삭도로를 공유하지 않는 다른 단위군 간의 합병은 불허함.

〈표 4-17〉 일반형 단독주택용지 획지규모

구분	표준 규모(㎡)	적용 획지규모
역세권형	330	300 ~ 420㎡
고급전원주택형	400	334 ~ 632㎡
해안변 주택	500	366 ~ 659㎡
구읍 선착장 주변 주택	700	427 ~ 842㎡

2) 블록형 단독주택용지(BH)

■ 가구계획

- 블록형 단독주택용지는 백운산 등의 자연지형을 활용한 환경친화적 주택단지 조성의 유도와 다양한 주거환경 및 공동체의식의 제고를 위하여 계획하였음
- 단위 블록의 수용세대수는 거주자의 공동체의식 형성, 주택건설의 사업성 확보와 단지관리의 효율성 등을 감안하여 계획함
- 필지의 합병은 '인접한 블록형 단독주택용지'에 한하여 허용하며, 이때 세대수는 당초 지정된 개별 필지당 계획세대수의 합을 초과할 수 없음.
- 공유수면에 저촉되어 분할된 BH25-1, BH26-1, BH27-1은 종전 블록 BH25, BH26, BH27블록과 각각 필지 합병권장

■ 획지 분할 및 수용세대수

- 개발계획으로 정하는 블록 단위 수용세대수는 당해 블록을 일정 면적의 개별 필지로 구획하여 산정하며, 이 때 개별필지는 1세대를 수용하는 것을 기준으로 하고, 그 규모는 1호당 150㎡ ~ 500㎡를 표준규모로 설정하였음
- 단위 블록면적은 도로·지형 등 입지조건과 수용세대수를 감안하여 정하되, 블록을 개별필지로 분할하는 경우, 분할된 필지의 세대수 합은 당초 블록단위별 계획세대수를 초과할 수 없으며, 개별 필지면적은 140㎡~660㎡에 한함
- 블록면적의 산정지표가 되는 세대당 필지규모는 실수요자의 구매능력과 입지적 특성에 따라 보급형·일반형·전원형으로 구분할 수 있으며, 원형지 활용을 극대화하고 다양한 주택규모를 수용하기 위해 개별 필지규모를 유연하게 조정할 수 있도록 함
- 블록 단위 수용세대수가 「주택법 제16조 및 동법시행령 제15조」에서 규정한 세대수 이상인 경우에는 「주택법 제16조(사업계획의 승인)」 규정에 의한 사업승인을 받아 건축하여야 함

3) 공동주택용지(A)

■ 가구계획

- 공동주택용지는 도시의 특성, 주변여건, 자연환경, 도로, 어린이공원 및 놀이터, 가구 내 상가배치 필요성 등을 고려하여 결정하였음
- 공동주택의 가구 형상은 가로망계획에 맞추어 가능한 한 정형화된 형상을 유지하여 건축물 배치가 용이하도록 계획하였음
- 가구규모는 최소한의 생활편의시설을 갖출 수 있고, 주거환경의 쾌적성과 공급처리의 효율성을 확보할 수 있는 단위로 단지를 구획하는 것이 바람직하며, 여러 동의 공동주택을 건설할 수 있는 규모를 단위로 단지의 면적규모를 산정
- 가구형태는 가급적 장변 및 단변이 너무 길게 계획되지 않도록 하여 단지 내 보행동선이 길어지는 것을 방지하고 반경 100~200m 이내 보행활동이 가능하도록 하였음
- 또한 가구별로 1개소 이상의 집·분산도로와 접하도록 하여 단지의 주출입구가 간선도로에서 직접 진출·입이 이루어지지 않도록 하였음

- 가구의 내부구성은 통과교통의 배제, 보행동선과의 연결, 구획도로의 적정배치를 통해 가구의 기본골격을 형성하며, 토지이용의 효율성과 도시공간의 질을 높일 수 있도록 계획하였음
- 쾌적하고 원활한 보행네트워크(자전거 통행가능권역 반경 3km)와 유기적이며 지속가능한 그린네트워크 등을 적극 반영

■ 획지계획

- 공동주택용지는 저층공동주택용지, 중층공동주택용지, 고층공동주택용지로 구분하여 계획하였음
- 공동주택용지의 획지는 가구단위로 하며, 모든 획지는 분할할 수 없음.
단, 「【주택법】 제2조의 제13호, 제14호」와 「【주택건설기준등에관한규정】 제6조」, 「【공공주택업무처리지침】 제34조의 7」에 해당하는 부대시설 및 복리시설은 예외로 함

4) 근린생활시설용지(N)

■ 가구계획

- 입지특성상 단독주택용지의 지구중심으로서, 접근성 및 차량 진출·입을 고려하여 1열 가구를 기본으로 계획하였으며, 원칙적으로 가구 내부에 주차장, 공원 등 오픈스페이스를 포함하도록 하였음

■ 획지계획

- 획지의 세장비는 1 : 1.2 ~ 1 : 1.8을 기준으로 주변의 단독주택지역을 지원할 수 있는 근린생활시설이 입지하기에 적합한 규모로 구획
- 가구의 형태나 규모, 주변 토지이용 등을 고려하여 인접한 단독주택용지의 규모를 고려하여 400㎡ 또는 500㎡를 표준 획지구모로 설정하였음
- 가로연속성 및 맥락을 고려하여 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없으나, 다만 다음의 경우에는 예외로 함
 - ‘연접한 3개의 필지를 합병한 후 2개의 필지로 분할하고자 하는 경우’에 한하여 분할을 허용함. 단, 분할된 필지의 규모가 합병전의 필지 규모 이상이 되도록 분할하여야 하며 분할전 세대수를 유지하여야 함
- 필지의 합병은 ‘연접한 2필지나 3필지’ 또는 ‘연접한 3개의 필지를 합병한 후 2개의 필지로 분할하고자 할 경우’에 한하여 허용하고, 각 필지에 지정된 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야한다. 이 경우 당초 지정된 개별 필지당 가구수를 초과할 수 없음. 단, 사이에 보행자도로가 있는 필지들 간의 합병과 쿨데삭도로를 공유하지 않는 다른 단위군 간의 합병은 불허함

5) 산업시설용지(I)

■ 가구 및 획지계획

- 산업시설용지는 영종지역 개발기본계획상 유치 업종과 산업기능에 포함된 물류 관련 업종을 유치 업종으로 설정하고, 이에 따라 적정한 규모로 계획하였음
- 필지분할은 불허하되, '대지분할가능선'이 지정된 경우에는 그 선에 의하여 분할할 수 있음
- 다양한 사업계획 반영, 기업유치 등을 위한 토지이용 합리성·효율성 향상을 위하여 승인권자 또는 허가권자의 승인을 받아 획지를 합병 할 수 있음

〈표 4-18〉 산업시설용지의 업종별 규모 산정

유치업종	규모(㎡)			비고
	소형	중형	대형	
컴퓨터 및 사무용기기 제조업	1,500 미만	1,500~3,300	3,300 이상	
전자부품, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	1,500 미만	1,500~3,300	3,300 이상	
의료, 정밀, 광학기기 및 시계제조업	1,500 미만	1,500~3,300	3,300 이상	
기타 운송장비 제조업	5,000~16,500	10,000~20,000	16,500~33,000	
운송업	5,000~16,500	10,000~20,000	16,500~33,000	
여행알선, 참고 및 운송관련 서비스업	20,000~33,000	30,000~40,000	33,000~50,000	
기계장비 및 소모용품 임대업	20,000~33,000	30,000~40,000	33,000~50,000	
정보처리 및 기타 컴퓨터 운영관리업	5,000~16,500	10,000~20,000	16,500~33,000	

6) 상업시설용지 및 업무시설용지(C, B)

■ 가구계획

- 인접한 도로의 성격과 가구 위치, 건물의 용도, 수용 획지수 등을 고려하여 가구의 규모를 결정하되, 일반적으로 획지규모를 대로변에 접하게 되는 외부가구를 내부가구보다 크게 구획
- 간선도로에 면한 가구는 대규모의 건축물이 입지하여 차량이 이면도로를 통해 진출입할 수 있도록 1열로 배치하며, 간선도로의 주요 결절부에 위치한 가구나 특수한 용도로 계획된 가구는 Super Block 등 단순한 형태의 가구로 분할함
- 건축물부설주차장을 획지의 후면에 두어 차량진출입이 후면 서비스도로에서 이루어지도록 함으로써 주차동선과 보행동선의 상충 방지
- 가구길이가 길어 보행길이가 길어질 경우 적정거리에 가구를 횡단하는 보행자전용도로를 계획하여 보행자의 편리성 배려
- 보행교통량이 집중하는 도심부에서는 가구내부에 가구의 장방향과 평행한 형태의 보행자전용도로를 설치하고 쇼핑몰로 조성할 수 있도록 함

■ 획지계획

- 획지형상은 가능한 폭을 넓게 구획함으로써 전면도로에 최대한 접하여 상업·업무 활동이 극대화 될 수 있도록 계획
- 상업용지의 내부 획지는 중·소규모 이하로 구획하여 개발을 촉진시키고 다양한 상업활동이 이루어질 수 있도록 계획
- 중심상업용지 및 국제업무단지 내 획지는 대규모 건축물의 입지를 고려하여 대형으로 계획하며, 일반상업용지 및 일반업무단지는 중심상업용지 규모 이하로 다양한 규모로 계획함
- 상업용지(C) 및 공공업무시설용지(B)의 모든 필지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 필지의 기본 단위로 하며, 원칙적으로 필지의 분할은 불허하고(대지분할 가능선이 지정된 필지는 제외), 필지의 합병은 2개 필지내에서 주요 통경축을 저해하지 않는 범위내에서 상업용지(C)만 허용하며, 이때 시행지침에 명시되지 않은 경우는 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용하고, 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우는 지침내용이 강화된 규정을 적용함.(주요 통경축 저해 범위는 해당 승인·허가권자가 판단)

〈표 4-19〉 상업시설용지 획지 규모

구분	획지 규모			비고
	소형	중형	대형	
일반상업용지	1,000㎡ 이하	1,000~2,000㎡	2,000㎡ 이상	· 원칙적으로 필지분할 불허. 단, 획지분할가능선에 의하여 분할 가능 · 2개 필지 내 주요 통경축을 저해하지 않는 범위내 합병 허용
중심상업용지	3,000㎡ 이하	3,000~5,000㎡	5,000㎡ 이상	

7) 유통업무시설용지-유

■ 가구 및 획지계획

- 유통업무시설용지의 가구 및 획지계획은 인접한 상업용지 및 주거용지와의 관계를 고려하여 적정 규모로 계획
- 모든 필지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 필지의 기본 단위로 하며, 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없음. 다만, 대지분할가능선이 있는 경우와 별도의 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그 선에 의하여 분할할 수 있음
- 대지분할 가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인(또는 허가)을 받아야 함

8) 주상복합용지(RC)

■ 가구 및 획지계획

- 주상복합용지의 가구 및 획지계획은 인접한 상업용지 및 주거용지와의 관계를 고려하여 적정 규모로 계획
- 모든 획지는 분할할 수 없음. 획지합병의 경우 가구 내 모든 획지를 동일한 사업자가 소유하여 개발하고자 하는 경우, 획지합병계획을 작성하여 당해 주택건설사업계획승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 합병할 수 있음

9) 특화거리조성용지-S

■ 가구계획

- 특화거리조성용지 가구 및 획지계획은 인접한 상업용지 및 주거용지와의 관계를 고려하여 적정 규모로 계획
- 모든 획지는 분할할 수 없음. 획지합병의 경우 가구 내 모든 획지를 동일한 사업자가 소유하여 개발하고자 하는 경우, 획지합병계획을 작성하여 당해 주택건설사업계획승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 합병할 수 있음

10) 특별계획구역(Rv, CB, T)

■ 가구 및 획지계획

- 원칙적으로 모든 필지의 합병 및 분할이 가능함
- 가구계획의 변경시에는 특별계획구역에 대한 지구단위계획 수립시에 그 개발 성격에 따라 가구 및 획지계획을 수립하여 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인(또는 허가)을 받아야 함

11) 공공시설 및 기타시설용지

■ 가구 및 획지계획

- 모든 필지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 필지의 기본 단위로 하며, 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없음. 다만, 대지분할가능선이 있는 경우와 별도의 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그 선에 의하여 분할할 수 있음
- 대지분할 가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인(또는 허가)을 받아야 함

5. 건축물에 관한 계획 (변경)

(1) 기본 방향 (변경없음)

1) 건축물의 용도계획 (변경없음)

■ 기본 원칙

- 본 지구단위계획의 수립(변경)은 ‘인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발계획 및 실시계획’의 수립(변경)에 따른 것으로, 본 지구단위계획에서는 개발계획에서 제시하는 토지이용계획을 합리화하고 그 개발방향을 충실히 반영하도록 함
- 건축물의 용도계획은 지구단위계획구역의 지정목적, 용도지역·지구의 지정 취지에 맞도록 하되, 주변 지역의 토지이용 및 건축물현황을 고려하여 당해 지역에 필요한 시설이 우선 입지되도록 함
- 구역 지정 목적과 관계없는 과도한 용도지정으로 민원이 발생하지 않도록 유의

■ 건축물 용도의 제한

- 다음과 같은 경우는 용도지역·용도지구에서 허용하는 건축물의 범위 안에서 건축물의 용도를 따로 제한함
 - 토지이용계획상 주요 간선도로변에 전용주거지역 및 준주거지역이 지정됨에 따라 주택이나 영세상가가 난립하여 가로의 성격이나 분위기가 저해되지 않도록 용도를 제한하도록 함
 - 주요 간선도로나 상점가 전면에 불량시설, 혐오시설이 입지하지 않도록 용도를 제한하도록 함
 - 상업지역(중심상업지역, 일반상업지역) 중 주거지역 인근 지역에 대하여 주거환경을 보호할 필요가 있을 경우, 일반숙박시설 및 위락시설 등의 건축을 제한
- 법상(국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 인천광역시 조례 등) 허용하는 용도라 하더라도 입지특성상 계획목표에 맞지 않는 경우에는 일부 용도를 제한

■ 용도제한의 종류

- 권장용도 : 당해구역의 개발방향에 따라 특정용도를 갖는 건축물의 건축을 유도하는 것이 바람직하다고 판단될 경우 지정
 - 예 : 전문상가단지, 주상복합단지
- 지정용도 : 당해 구역의 미관을 아름답게 하거나 기능의 활성화를 도모하기 위하여 특정용도의 건축물만 입지시킬 필요가 있는 경우

- 유치원, 통신시설 등 도시계획시설은 아니나 공공적 성격이 강하여 특별히 확보하여야 하는 시설
- 특정 기능을 갖는 거리나 단지로 만들고자 하는 경우 또는 실시계획 토지이용구상을 실현하기 위하여 필요한 경우
- 허용용도 : 본 지구단위계획에서 정한 용도의 범위 내에서 건축하도록 하는 용도 제어방안
- 불허용도 : 관련 법령의 규정에서 허용되더라도 계획 목표에 맞지 않아 당해 대지 내에서는 허용되지 않는 건축용도. 본 지구단위계획에서는 지정용도 및 허용용도(권장용도 포함) 외의 용도는 불허용도로 함

〈표 4-20〉 용도제한의 종류

구분		적용대상	성격
불허	전층불허	구역의 지정목적과 계획목표에 부합하지 않는 용도의 입지 불허	규제
	1층불허	가로와 성격을 해치는 용도의 1층입지 불허	
지정	지정	공공적 성격이 강하여 특별히 확보하여야 하는 시설의 경우 특화거리 또는 단지조성의 경우 등	규제+권장
권장	전층권장	구역 위상에 부합하는 용도의 입지를 통한 기능강화가 필요한 경우 등	권장
	1층전면	가로활성화와 보행지원이 필요한 경우 등	
	지하층	공공지하공간과의 연계가 필요한 경우	

■ 행위제한의 완화

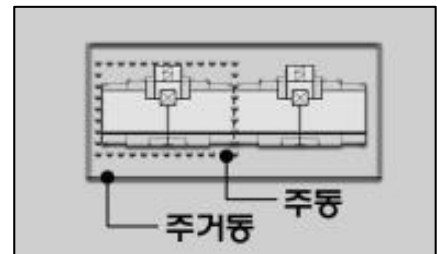
- 지구단위계획구역 안에서는 용도지역상 불허되는 용도라도 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역의 테두리 안에서 허용되는 용도·종류·규모의 건축물(도시계획조례에서 허용되는 건축물)을 지구단위계획으로 허용할 수 있음 (국토의계획및이용에관한법률 시행령 제46조 ⑤항, 지구단위계획 수립지침 3-2-1. 행위제한의 완화)
- 예 : 제2종전용주거지역이라도 제3종일반주거지역에서 허용되는 건축물을 허용할 수 있음

■ 건축물 용도에 관한 용어의 정의

- “허용용도”라 함은 ‘국토의계획및이용에관한법률’의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
- “권장용도”라 함은 당해 구역의 개발방향에 따라 특정용도를 갖는 건축물의 건축을 유도하는 것이 바람직하다고 판단될 경우에 지정하는 용도를 말한다.
- “1층 전면권장용도”라 함은 가로의 보행활성화를 위하여 1층 전면부에 특정용도

를 갖는 건축물의 건축을 유도하기 위하여 지정하는 용도를 말한다.

- “지정용도”라 함은 당해 구역의 미관을 아름답게 하거나 기능의 활성화를 도모하기 위하여 특정용도의 건축물만 입지시킬 필요가 있는 경우에 지정하는 용도로서 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
- “불허용도”라 함은 ‘국토의계획및이용에관한법률’의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- “건축물의 주용도”라 함은 건축연면적의 50%이상을 사용하는 용도를 말한다. 단, 본 지구단위계획에서 별도로 정하는 경우에는 이를 따른다. (주상복합용지의 예 : 공동주택 중 아파트 건축연면적의 60% 이상~70% 미만)
- “건축물의 부수용도”라 함은 “건축물의 주용도” 이외의 용도를 말한다.
- “점포겸용주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거 외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음과 같이 규정한다.
 - 위치 : 1층 또는 지하1층에 한한다.
 - 규모 : 바닥면적의 합계가 총 연면적의(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없다. 단, 2층 이하인 경우 건축물 연면적의(지하층 포함) 2분의 1을 초과할 수 없다.
- “블록형 단독주택용지”라 함은 개별필지로 구분하지 아니하고, 단독주택이나 공동주택 중 연립주택 또는 다세대주택(타운하우스, 테라스하우스)이 건설될 수 있는 가구를 하나의 개발단위로 공급함으로써 보다 효율적인 관리와 주택건축이 가능하도록 계획된 주택건설용지를 말한다.
- “단독형 집합주택”이라 함은 블록형 단독주택용지로 공급되는 단위 블록 내에서 2세대 이상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독 소유하되, 주택을 소유하기 위한 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유함으로써, 진입로·주차장 등 기반시설, 상하수도·전기·가스 등 공급처리시설, 관리시설·어린이놀이터 등 공동이용시설의 설치·이용 및 관리상의 효율성을 제고할 수 있도록 블록단위로 주택을 집합화한 주거형태를 말한다.
- “주택단지”라 함은 ‘주택법’ 제2조제12호에서 정하고 있는 일단의 토지를 말한다.
- “주거동”이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.
- “주동”이라 함은 공동주택용지에서 하나의 코아를 사용하는 독립된 공동주택을 말한다.
- “근린생활시설등”은 주택단지에 설치하는 근린생활시설 및 소매시장·상점을 합한 면적(전용으로 사용되는 면적을 말하며, 같은 용도의 시설이 2개소 이상 있는 경우에는 각 시설의 바닥면적을 합한 면적으로 한다.)은 매세대당 6제곱미터의 비율로 산정한 면적을 초과하여서는 아니된다. 다만, 그 비율로 산정한 근린생활시설등의 면적이 500제곱미터 미만인 경우에는 당해 근린생활시설등의 면적을 500제곱미터로 할 수 있다.



2) 건축물의 규모계획(건폐율, 용적률, 높이) (변경없음)

■ 기본 원칙

- 녹지, 공개공지 등이 적절히 확보되어 보행공간 및 녹지공간이 확충되도록 건폐율을 따로 정할 수 있음
- 지구단위계획구역 안의 인구수용 규모와 기반시설 용량을 감안하여 적절한 건축 규모가 되도록 함
- 경관에 통일감을 부여하고 스카이라인에 변화를 주기 위하여 건축물의 높이를 구분·획지별로 따로 정할 수 있음
- 지구단위계획으로 당해 구역에 적용되는 건폐율·용적률·건축물의 높이 등 건축기준을 완화할 수 있음
- 밀도는 획지면적, 건축물과 옥외공간과의 관계, 프라이버시 보호 및 일조권 보호 등 다른 설계사항과 연계되어 대상지의 환경의 질이나 토지이용, 시설의 공간적 배분, 활동의 강도 등을 설정
- 대상지의 밀도계획은 대상지 내 가능한 한 많은 부분에서 바다를 조망하기 위해 설정한 스카이라인 구상을 바탕으로 함
- 주택용지에 대한 규모계획은 개발계획상의 인구수용계획 및 주택건설계획에서 제시하는 용적률, 평균평형, 세대수, 수용인구 등을 적용하되 경미한 계획 변경을 고려하여 계획

■ 건폐율

- 건축물을 건축하는 경우, 대지단위로 최소한의 공지를 확보하게 함으로써 시가지 건축물의 무질서한 과밀을 방지하여 일조, 채광, 통풍 등이 잘되게 함은 물론 화재시 연소의 차단, 소화작업, 피난 및 식재를 위한 공간을 확보하기 위하여 평면적 규모를 제한
- 지구단위계획구역에서 대지면적의 일부가 도로·공원 등 공공시설부지로 제공되는 것으로 계획하는 경우에는 건폐율을 완화하여 지구단위계획을 수립할 수 있음 (지구단위계획 수립지침 3-2-2. 행위제한의 완화)

▶ 건폐율

= 조례로 정하는 건폐율 $\times [1 + (\text{공공시설부지로 제공하는 면적}) \div (\text{당초의 대지면적})]$ 이내

- 건폐율은 대지 내 공개공지의 확보나 인접대지경계선에서 띄어야 할 거리(공동주택단지에서는 인동간격), 전면 건축선 후퇴, 조경확보면적의 기준, 옥외주차장 확보규정 등에 의하여 제한되므로 이들 조건을 함께 고려하여 계획
- 쾌적한 주거환경을 조성할 필요가 있는 때에는 건폐율을 강화할 수 있음

■ 용적률

- 건축물 지상층 연면적의 한도를 제한함으로써 시가지의 과밀화 방지는 물론 대지 규모에 따라 어느 정도 통일된 공간을 확보하여 균형있는 도시의 발전과 일체적인 도시경관을 조성하고 조망, 통풍 등에 유효한 공간을 확보하도록 하기 위하여 건축물의 입체적 규모를 제한
- 용적률계획은 가급적 가구단위로 최대한의 용적률을 제시할 수 있으며, 동일 가구 안에서도 허용범위를 다르게 제시하여 융통성을 부여할 수 있음
- 획지단위로 용적률을 제시할 필요가 있는 경우에는 기반시설의 용량을 결정할 때에 사용한 구역 전체의 개발밀도를 기준으로 하되, 건축물의 용도와 토지의 수익성을 종합적으로 고려하도록 함
- 공동주택용지에서 건축물의 높이를 정하는 경우에는 그 높이에 따라 적정한 용적률의 범위를 정할 수 있음
- 공동주택용지에서는 개발계획상의 인구수용계획 및 주거시설조성계획에서 제시하는 용적률을 허용용적률의 개념으로 설정함

■ 높이

- 본 지구단위계획구역의 서측 대부분의 지역은 인천국제공항의 입지에 따른 고도제한(해발 0~52m이하의 수평표면 또는 52~107m의 1/20경사원추표면 높이제한 서울지방항공청고시 2012-57호, 2012.06.11)을 적용받으므로, 당해 지역의 건축물 또는 시설물의 최고 높이는 구역별로 별도의 최고높이를 설정한 경우라 하더라도 공항시설법 시행규칙 별표2에 의해 설정된 장애물제한표면을 초과하여 건축할 수 없음. 단, 고래알산 및 백운산 차폐 적용구간은 「공항시설법 시행규칙」 별표6의 규정에 따라 완화되는 고도제한(72.0~257.7m)을 적용
- 지구단위계획구역 내에서 건축물의 높이는 인천국제공항 고도제한을 최우선적으로 적용하여 설정
- 지구단위계획에서 별도로 정한 건축물 층수 및 높이가 있는 경우 고도제한을 넘지 않는 범위 내에서 차선적으로 이를 따르며, 그 외 구간에서는 경관계획(또는 경관특화계획)에서 정한 스카이라인 구상 및 부문별 경관 구상 내용이 있는 경우 경관계획을 따라 블록별로 최고높이를 설정
- 특히, 상업·업무시설용지에 대해서는 접도조건 및 주변 토지이용여건을 면밀히 고려하여 블록별 최고높이를 계획
- 건축물의 높이는 중심상업용지(국제업무단지 포함) 및 일반상업용지 등의 중심부에 최고점을 설정한 후 남북방향과 동서방향으로 점층적으로 낮아지도록 하되, 이와 함께 동서간 간선도로를 중심으로 간선도로 주변에서 최고점을 설정한 후 백운산 및 송산 등의 산지와 해안으로 갈수록 낮아지는 계획을 추가하여 스카이라인을 설정하였음
- 지구단위계획구역에서 대지면적의 일부가 도로·공원 등 공공시설부지로 제공되는 것으로 계획하는 경우에는 높이를 완화하여 지구단위계획을 수립할 수 있음(지구단위계획 수립지침 3-2-2. 행위제한의 완화)

▶ 높이

= 조례로 정하는 높이×[1+(공공시설부지로 제공하는 면적)÷(당초의 대지면적)] 이내

〈표 4-21〉 토지이용계획에 따른 용도지역별 관련 법상 상한 규모 검토

구분		용도지역	법·조례상 허용 규모		비고	
토지이용	분류		건폐율	용적률		
단독주택 용지	일반형단독주택용지	제2종전용주거지역	50%이하	120%이하	4층이하	
		제1종일반주거지역	60%이하	200%이하		
	블록형단독주택용지	제2종전용주거지역	50%이하	120%이하	4층이하	
			제1종일반주거지역	60%이하		200%이하
공동주택 용지	휴양형단독주택용지	제1종일반주거지역	60%이하	200%이하	4층이하	
	저층공동주택용지	제1종일반주거지역	60%이하	200%이하	4층이하	
	중층공동주택용지	제2종일반주거지역	60%이하	250%이하		
	고층공동주택용지	제3종일반주거지역	50%이하	300%이하		
근린생활시설용지		제1종일반주거지역	60%이하	200%이하	4층이하	
산업 시설 용지	산업(물류)시설	준주거지역	60%이하	500%이하		
	전시및산업시설용지 (유보지)	준공업지역	70%이하	400%이하		
상업 시설 용지	중심상업용지	일반상업지역	70%이하	1,000%이하		
	일반상업용지	중심상업지역	80%이하	1,300%이하		
	주상복합용지	일반상업지역	70%이하	1,000%이하		
	유통업무시설용지	준주거지역	60%이하	500%이하		
	상업용지(유보지)	준주거지역	60%이하	500%이하		
업무 시설 용지	국제업무단지	일반상업지역	70%이하	1,000%이하		
		중심상업지역	80%이하	1,300%이하		
	일반업무단지	일반상업지역	70%이하	1,000%이하		
		준주거지역	60%이하	500%이하		
관광휴게 및 숙박시설용지		일반상업지역	70%이하	1,000%이하		
문화 및 업무시설용지		준주거지역	60%이하	500%이하		
공공 시설 용지	도 로 주 차 장 공 원 · 녹 지 공 공 공 지	인접용도지역을 따름	-	-		
		인접용도지역을 따름	-	-		
		자연녹지지역 원칙	20%이하	80%이하		
		인접용도지역을 따름	-	-		
	문 화 시 설	제1종일반주거지역	60%이하	200%이하	4층이하	
		제3종일반주거지역	50%이하	300%이하		
		준주거지역	60%이하	500%이하		
	사회복지시설	자연녹지지역	20%이하	80%이하		
	체육시설용지	준주거지역	60%이하	500%이하		
	광 장	자연녹지지역 원칙	20%이하	80%이하		
	학 교	전용/일반주거지역	-	-		
	변 전 소	제1종일반주거지역	60%이하	200%이하	4층이하	
		준공업지역	70%이하	400%이하		
	복합환승센터	일반상업지역	70%이하	1,000%이하		
	여객자동차차고지	자연녹지지역	20%이하	80%이하		
	종교용지	일반주거지역	-	-		
	생활폐기물자동집하시 설 중앙집하장	준공업지역	70%이하	400%이하		
	공 공 청 사	하수종말처리장	자연녹지지역	20%이하	80%이하	4층이하
			제1종일반주거지역	60%이하	200%이하	
			제3종일반주거지역	50%이하	300%이하	
			준주거지역	60%이하	500%이하	
	교육지원시설	일반상업지역	70%이하	1,000%이하	4층이하	
		제1종일반주거지역	60%이하	200%이하		
	주 유 소	인접용도지역을 따름	-	-		
	배 수 지	자연녹지지역	20%이하	80%이하		
	통 신 시 설	제3종일반주거지역	50%이하	300%이하		
	오수중계펌프장	준공업지역	70%이하	400%이하		
	종합의료시설	준주거지역	60%이하	500%이하		
	정 압 장	인접용도지역을 따름	-	-		
	시 장 용 지	일반상업지역	70%이하	1,000%이하		
	창고시설용지	준주거지역	60%이하	500%이하		
	지하차도관리사무소	인접용도지역을 따름	-	-		
	군 사 시 설	자연녹지지역	20%이하	80%이하		
	송유시설용지	준공업지역	70%이하	400%이하		

■ 건축물 규모에 관한 용어의 정의

- “세대(가구)”라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간단위를 말한다.
- “허용용적률”이라 함은 영종국제도시 영종하늘도시 개발사업 지구단위계획에서 정한 용적률을 말한다.
- “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 블록(또는 가구)의 경우에는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말하며, 지구단위계획에서 최고층수를 지정하지 않은 블록의 경우에는 ‘최고고도지구’에 의한 해발높이제한을 넘지 않는 가장 높은 층수를 말한다.
- “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- “평균층수”라 함은 해당 단지 내 아파트(별동의 부대시설 및 복리시설은 제외)의 각 동의 연면적의 합계(아파트 지상에 설치된 필로티 및 부대시설 및 복리시설은 연면적에 포함하되 지하부분은 제외)를 기준면적으로 나누어 환산한 층수를 말하며, 기준면적은 각 동의 연면적(필로티는 연면적에 포함하되 지하부분은 제외)을 해당 동의 층수(필로티도 층수에 포함)로 나눈 면적을 모두 합한 면적을 말하며, 하나의 동에서 층수가 다른 경우에는 가장 높은 층수로 산정한다.

3) 건축물의 배치와 건축선 계획 (변경없음)

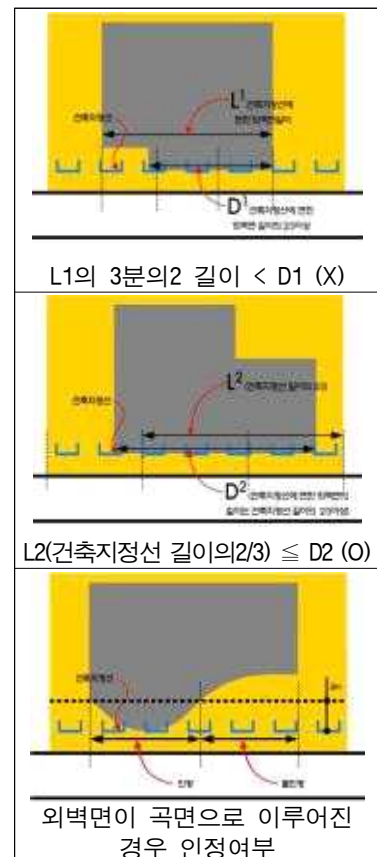
■ 기본 원칙

- 주요 도로 및 오픈스페이스에서의 개방감 형성을 위하여 건축물의 지상부분이 일정거리 이상 후퇴하도록 건축한계선을 지정하되, 과도한 폭원 및 개소 등의 지정을 지양하고 건축한계선에 의하여 후퇴된 부분에 가로성격의 대지안의 공지(전면공지)를 마련하여 쾌적한 보행환경을 조성
- 보행활동, 일조 등을 고려하여 필요시, 상업용지 내 건축물의 하부에 아케이드를 조성하여 추가로 연속적인 보행공간을 제공하고 정연한 가로환경 조성
- 휴먼스케일의 연속적 가로경관 조성을 위하여 건축물의 고층건축물(초고층건축물 포함)의 저층부(기단부)는 도로에 평행한 배치를 원칙으로 하며, 상업가로 등에서 필요한 경우 저층부(기단부)에 건축지정선 또는 벽면지정선을 지정하여 가로경관을 연속적으로 형성하도록 함
- 가구의 장변 길이가 길어(160m 이상) 보행거리가 길어질 경우, 또는 인접가구 내에 공원 및 광장 등 주요 오픈스페이스가 입지하고 있어 이와 연계할 필요가 있을 경우에는 공공보행통로를 설치하도록 함
- 영종하늘도시 내에서 바다를 조망하기 위하여 경관계획에서 결정한 주요 축선상에 가구 및 획지가 위치할 경우 건축물의 배치, 규모 등을 제어하여 통경구간(시각통로)을 확보함

- 하수종말처리장, 생활폐기물자동집하시설 중앙집하장 등 경관에 악영향을 끼칠 것으로 예상되는 시설은 공공장소 및 가로변에서 시각적으로 차단하기 위하여, 건축한계선을 지정하고 대지경계선과 건축한계선 사이의 공간은 조경공간으로 조성하여 차폐식재를 하도록 함

■ 용어의 정의

- “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.
- “건축지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 1층부터 3층까지의 외벽면이 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되며, 건축지정선 길이의 3분의 2 이상이 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 건축지정선에 접한 것으로 인정한다.
 - 통로기능의 피로티구조 부분
 - 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우, 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분
- “1층벽면지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 1층 외벽면이 벽면지정선 길이의 3분의 2이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 다음 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.
 - 통로기능의 피로티구조 부분
 - 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우, 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분
 - 가감속차로 설치, 진입도로 설치 등으로 인하여 지정선에 접하여 건축할 수 없는 경우



〈건축지정선 예시도〉

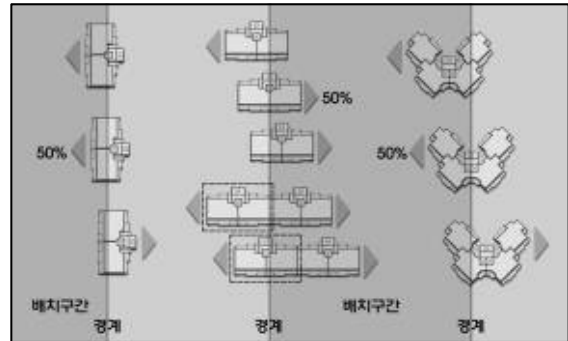
■ 통경구간의 설정

- 경관계획상 주요 경관축선상에서 바다로의 조망권 확보를 위하여 지구단위계획 결정도(지침도) 상에 지정된 위치에 통경구간을 설치하되, 건축물 배치상 부득이하게 통경구간의 위치를 준수하기 어렵다고 실시계획 승인권자가 인정할 경우, 지정 폭의 변화없이 10m 범위 내에서 위치를 변경할 수 있음
- 통경구간 내에는 일체의 건축물(지상부만 해당됨)을 설치할 수 없음. 다만, 보행자의 휴식을 위한 긴의자 및 휴게시설의 설치 및 지하주차장의 진출입을 위한 캐노피 등은 예외로 함

- 통경구간 내에는 폭원 6m 이상의 공공보행통로를 설치하여야 하며, ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률’에서 정한 시설기준에 적합하여야 함. 이때 공공보행통로는 외부의 보행체계 및 자전거도로와 연계되도록 함

■ 공동주택용지에 있어서 높이와 배치에 따른 용어의 정의

- 공동주택에 의해 이루어지는 스카이라인이 도시경관과 도시의 이미지를 형성하는데 중요한 요소임에도 불구하고 획일적 층고에 의한 ‘연속적 벽면차폐현상’을 방지하기 위하여 지구단위계획에서는 건축물 높이규제구간인 ‘최고층 배치구간’과 ‘중층(15층~9층)배치구간 및 ‘저층(8층 이하)배치구간’을 지정하고, 공동주택의 건물군을 크게 최고층건물군, 중층건물군, 저층건물군으로 구분하여 도시경관차원에서 다양한 경관변화를 유도할 수 있도록 계획함
- 공동주택용지 내 배치구간에 주동(복도식아파트의 경우 최초 2호를 기준으로 한다)이 걸친 경우, 적용기준은 각각의 배치구간에서 정한 기준을 따라야 하며, 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주동의 수평투영면적중 50% 이상이 포함된 배치구간(층고제한이 강화된 배치구간)의 기준을 따라야 함



〈공동주택용지 내 배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도〉

- 최고층배치구간
 - 지정목적 : 영종하늘도시 스카이라인의 리듬감과 단지의 식별성, 상징성 등을 구현하기 위하여 단지의 위치가 쉽게 인지되고, 도시경관 주도효과가 좋은 위치에 공동주택단지의 일부를 최고층 배치구간으로 지정함
 - 최고층 배치구간은 ‘최고층수에서 3개층 이하’ 범위 내의 층수를 가진 아파트를 구간 내 배치되는 가구수 중 50% 이상 배치하여야 하는 구간을 말하며, 이때 구간경계 밖으로 외벽면이 돌출되더라도 구간 내 건축물은 정연한 배치가 되어야 함
 - 최고층 배치구간에는 탑상형 아파트를 배치하는 것을 권장하며, 이때 최고층 배치구간 내에서 탑상형 아파트의 연면적이 구간 내 주거동 연면적의 70% 이상이 되어야 함
 - 최고층 배치구간이 아닌 부분에 배치되는 건축물 높이는 최고층 배치구간에 배치된 가장 높은 층수보다 최소 5개층 이상 낮게 차이가 나야 함
 - <예시> ‘최고층수’ 제한에 의한 ○○블록의 허용최고층수가 25층이라고 하면, 최고층수 배치구간 내에는 23~25층의 건축물을 구간 내 가구수 중 50% 이상 배치하여야 함

○ 중층(15층 ~ 9층)배치구간

- 지정목적 : 도시이미지에 영향을 끼치는 경관적으로 민감한 부분(주요 간선가로변, 생활가로변 등)에 점증적 경관변화에 의한 위압감 저감, 자연스런 스카이라인 형성, 소음 등 환경피해세대 저감 등을 달성할 수 있도록 단지외곽 간선도로변에 ‘중층(15층 ~ 9층) 배치구간’을 지정함
- ‘중층(15층 ~ 9층) 배치구간’이라 함은 15층 ~ 9층 사이의 지정된 층수이하로 아파트를 배치하여야 하는 구간으로서, 구간 내에서 도로측에 면하여 배치되는 최초 주동수가 4개동 이상인 경우에는 그 중 지정된 층수를 가진 주동수 비율은 80%이하로 하여야 하며, 나머지 주동은 2개동 이상 낮은 층으로 배치하여야 함. 이때, 복도식아파트인 경우 도로측에 면한 최초 2호까지를 기본단위로 하며, 층수 차이가 나는 부분에는 코아의 측벽이 노출되지 않도록 하여야 함
- ‘중층(15층 ~ 9층) 배치구간’에서 별도로 지정된 층수가 없는 경우에는 15층 이하로 배치하여야 함

○ 저층(8층 이하)배치구간

- 지정목적 : 단독주택지 또는 학교시설과 인접한 공동주택단지에 폐쇄감, 위압감의 저감, 일조권 확보 등을 위하여 ‘저층(8층 이하) 배치구간’을 지정함
- ‘저층(8층 이하) 배치구간’이라 함은 8층 이하의 지정된 층수 이하로 아파트를 배치하여야 하는 구간으로서, 별도로 지정된 층수가 없는 경우에는 8층 이하로 배치하여야 함

○ 연도형아파트 배치구간 (권장)

- 지정목적 : 공동주택단지로 위요된 가로변으로서 가로활성화가 필요한 경우 및 대형건축물로 인한 위압감과 폐쇄감을 완화시키고 생기 있고 활력이 넘치는 휴먼스케일의 가로경관을 형성할 수 있도록 ‘연도형 아파트배치구간’을 지정함
- 연도형 아파트 배치구간에는 가로활성화를 위해 부대복리시설 등을 가로에 면하여 연속적으로 배치함

○ 건축물 직각배치구간

- 지정목적 : 지역간 통과교통을 처리하는 간선도로변 차량소음 등의 환경악영향 및 프라이버시 침해를 최소화하고, 가로변의 폐쇄감을 저감토록 하기 위해 간선가로변에 ‘건축물 직각배치구간’을 지정함
- ‘직각배치구간’이라 함은 직각배치구간의 장변이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말함

- 직각배치라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 정의함
 - 판상형, 절곡형 또는 타원형
 - : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치되어야 함. 이때 접도방향에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주함
 - 원형 또는 정방형
 - : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치되어야 함. 이때 접도방향에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주함
- 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못한다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우, 상기 기준을 준수한 것으로 봄

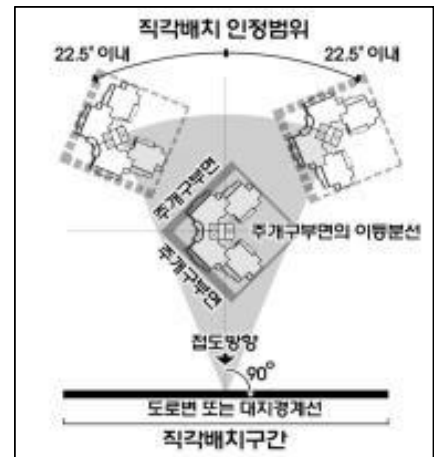


〈판상형(타원형) 예시도〉

4) 건축물의 형태 (변경없음)

■ 기본 원칙

- 건축물의 형태와 외관 등은 영종하늘도시 전체의 경관, 스카이라인 등과 균형을 이루고 조화롭게 되도록 계획하여야 함
- 경관수준 향상 및 장소성 부여가 필요한 지역에는 건축물의 형태 및 외관에 대한 기준을 제시하여 가로연속성 및 경관의 통일성이 확보되도록 함
- 저층건축물의 지붕의 모양과 색채는 주변 지역의 디자인 및 외벽과 어울리도록 함
- 옥상부분은 옥외창고로 사용하는 것을 금하고, 옥탑, 냉각탑, 물탱크 등의 건축설비는 주요한 도로 및 오픈스페이스에서 보이지 않도록 시각적으로 차폐하여야 함

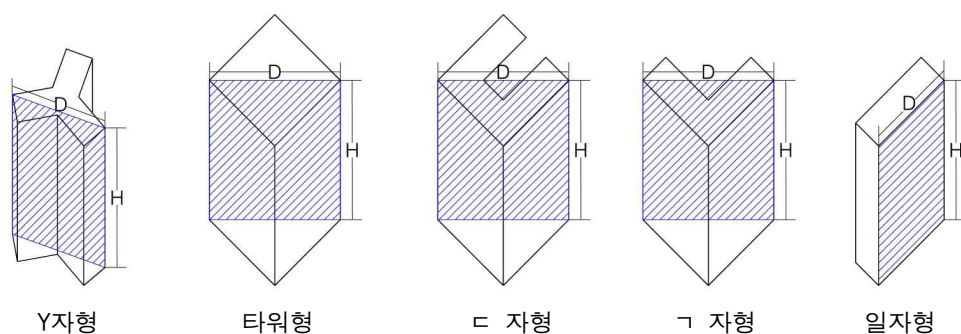


〈정방형(원형) 예시도〉

■ 건축물의 형태에 관한 용어의 정의

- ‘건축물의 전면’이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말함
- 주거동의 ‘주정면’이라 함은 ‘건축법 시행령 제86조 3항의 2호 가목’에서 말하는 채광을 위한 창문 등 주개구부가 있는 벽면을 말함

- ‘탑상형 아파트’라 함은 하나의 엘리베이터실 및 계단실(코어)을 중심으로 다른 주호를 거치지 아니하고 직접 개별주호로 접근이 가능한 형태(주택과 주택 이외의 시설을 동일건축물로 건축하는 경우 예외)의 주거동 또는 단변과 장변의 비가 1:1.5이하인 주거동 형태를 말함. 다만, ‘5호조합’ 등 다양한 형태의 주동 배치 및 조화로운 경관을 유도하기 위하여 필요한 경우에는 복수의 코어도 가능함
- ‘혼합형 아파트’라 함은 하나의 연결된 주거동 내에 판상형·탑상형 등 아파트 형태중 2개를 조합하는 형태를 말하며 혼합형 아파트 1개 주거동은 6호조합 이내로 한정함
- ‘연도형 아파트’라 함은 가로활성화를 위하여 생활가로변에 위치한 아파트로서 1층 또는 2층에 부대복리시설(‘근린생활시설 등’을 포함)을 배치하고, 2층 또는 3층 이상이 주거동인 복합건축물을 말하며, 다음과 같이 규정함
 - 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 다른 용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 함
 - 부대복리시설이 설치된 층(1층 또는 2층)에 한하여 주동길이의 제한은 두지 않음. 다만, ‘주거동의 모든 세대가 동지일을 기준으로 9시부터 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조를 확보’할 수 있도록 하여야 함
 - 보행활동이 빈번한 구간(단지 내 공공보행통로와 접속되는 부분, 도로변 버스정류장이 있는 부분, 지구단위계획에서 지정한 구간)에는 ‘필로티구조’를 설치하여야 함
 - ‘연도형 아파트’의 배치시 부대복리시설은 별도의 건축선 지정이 없는 경우에는 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 후퇴하여 건축하여야 하며, 주거동은 도로경계선으로부터 6미터 이상 후퇴하여 건축하여야 함
- ‘건축물의 입면적’이라 함은 건축물로 인한 위압감을 방지하기 위하여 개별 건축물의 높이(경사지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이)와 건축물 벽면의 직선거리를 연동해서 관리하는 경관 기준을 말함



- 입면적 산정은 다음의 산식을 따르며, 건축물의 길이는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄴ, 타워형으로 된 경우 또는 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 그 건물의 길이로 함
 - 산정방식 : 입면적(A) = 높이(H) × 벽면의 직선거리(D)

- 필로티구조
 - 지정목적 : 주거동(타워형 제외)에 의한 옥외공간의 단절 등에 따른 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소를 통하여 단지 내 옥외공간의 경관성 향상을 위해 필로티를 설치함
 - ‘필로티 구조’라 함은 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽·설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 ‘4.5미터 또는 2개층’이상이며, ‘폭10미터 또는 주거동 1호 너비’이상이어야 함
- ‘아케이드 설치구간’이라 함은 열주에 의해 지탱되는 아치 또는 이와 유사한 형태의 천장 등을 연속적으로 가설한 구조물과 그것이 조성하는 개방된 통로공간을 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 아케이드에 면한 필지의 사업자가 건축물 건설시 아케이드를 설치하여야 함
 - 아케이드가 면한 건축물의 1층부 높이는 4.5미터 이상으로 하되, 인접한 건축물에 연속하여 아케이드 설치구간이 있을 경우에는 1층부 높이를 4.5미터로 제한함
 - 아케이드의 지붕과 건축물의 벽면이 접하는 부분과 각 필지간의 아케이드 지붕 연결부분은 강우, 강설 등으로부터 아케이드에 의해 형성된 공간(이하 ‘아케이드 공간’이라 한다)이 보호될 수 있도록 하여야 함
 - 입지조건에 따라 대지의 남측면 및 서측면에 아케이드를 설치할 경우, 남측면은 춘분날 정오를 기점으로 적어도 폭 150cm의 그늘이 조성되게 하며, 서측면은 춘분날 오후 3시를 기점으로 적어도 150cm의 그늘이 조성되게 할 것을 권장함
 - 아케이드공간 내의 보도면과 인접한 포장면과의 높이차는 20cm 이하이어야 함
 - 아케이드공간 내의 보도종단면에 높이차가 날 경우 다음의 기준에 따르도록 함
 - 아케이드공간 내의 보도면에는 장애인을 위한 경사로 설치를 원칙으로 하되, 계단의 설치가 불가피할 경우 반드시 경사로를 함께 설치하여야 함
 - 건축물의 1층 바닥의 높이는 연접한 아케이드 공간 내 보도면의 높이보다 20센티미터 이하 범위 내에서 높게 조성하여야 함
 - 아케이드 및 차양 하부공간에는 ‘보행지장물’의 설치를 불허함. 단, 영업시간내에는 영업공간으로서 사용할 수 있음(건축연면적에서 제외)
 - 아케이드의 설치가 어렵거나, 주변 여건으로 보아 보행의 편익 등 아케이드 설치에 따른 효과가 없다고 허가권자가 인정할 경우, 캐노피, 차양 등으로 대체할 수 있음
- ‘투시형 셔터’는 전체의 3분의 2이상이 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말함
- ‘담장설치불허구간’이라 함은 도시미관 및 커뮤니티의 동질성을 높이고자 단독주택용지, 주상복합용지 등에 담장설치를 불허하는 구간을 말함

5) 건축물의 색채 (변경없음)

■ 기본원칙

- 원경의 통일감과 근경의 변화감을 주는 색채계획을 수립함
- 상업시설의 주조색은 통일하고 보조색 및 강조색으로 보행자에게 활기 부여
- 기타 주유소 및 주차장 등의 시설물에 사용하는 색채는 용도별 색채를 사용
- 건축물의 색채에 관하여 본 지구단위계획의 결정도서상에 지침이 명기되어 있는 경우에는 이에 따름. 다만, 본 계획 또는 개발계획과 관련하여 별도로 작성된 경관계획(또는 경관상세계획) 중의 색채계획에서 색채 전반에 대하여 별도의 지침을 제시하거나 경관계획(또는 경관상세계획)의 지침과 본 지구단위계획의 지침이 서로 상충될 경우에는 별도로 작성된 경관계획(또는 경관상세계획)을 우선적으로 따르며, 이 경우 지구단위계획 지침을 이행한 것으로 봄

■ 건축물의 색채에 관한 용어의 정의

- ‘주조색’이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 10분의 7이상을 차지하는 색을 말함
- ‘보조색’이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 10분의 1이상, 10분의 3미만을 차지하는 색을 말함
- ‘강조색’이라 함은 건축물의 외장 효고를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 10분의 1미만을 차지하는 색을 말함

(2) 단독주택용지 (변경없음)

1) 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 단독주택용지는 일반형 단독주택용지, 점포겸용주택용지 및 블록형 단독주택용지, 휴양형 단독주택용지로 구분됨
- 용도지역계획상 일반형 단독주택용지는 제1종전용주거지역 및 제2종전용주거지역, 점포겸용주택용지는 제1종일반주거지역, 블록형 단독주택용지는 제2종전용주거지역 및 제1종일반주거지역, 휴양형 단독주택용지는 제1종일반주거지역으로 계획되었으므로 각각의 용도지역에 부합하는 건축물용도계획을 수립하도록 함
- 과밀개발을 방지하기 위하여 원칙적으로 단독주택 이외의 다른 유형의 주택(다중주택 포함) 입지를 제한하여 도시경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획

■ 용어의 정의

- “점포겸용주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거 외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 각호와 같이 규정함
 - 위치 : 1층 또는 지하1층에 한함
 - 규모 : 바닥면적의 합계가 총 연면적의(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없음 단, 2층 이하인 경우 건축물 연면적의(지하층 포함) 2분의 1을 초과할 수 없다.
- ‘블록형 단독주택용지’는 개별필지로 구분하지 아니하고, 단독주택이나 공동주택 중 연립주택 또는 다세대주택(타운하우스, 테라스하우스)이 건설될 수 있는 가구를 하나의 개발단위로 공급함으로써 보다 효율적인 관리와 주택건축이 가능하도록 계획된 주택건설용지를 말함
- “휴양형 단독주택”이라 함은 단독주택 및 점포겸용주택과 외국인 관광객에게 한국의 가정문화를 체험할 수 있도록 숙식을 제공할 수 있는 주택 용지를 말함
- ‘세대(가구)’라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위를 말함

■ 계획 내용

- 단독주택용지의 건축물용도, 건폐율 · 용적률 · 높이의 최고한도 · 가구수는 < 표 4-22>에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 결정도(지침도)를 따름
- 일반형 단독주택용지의 건축물 용도표시는 H, 점포겸용주택용지는 CH로 하며, 블록형 단독주택용지는 BH, 휴양형 단독주택용지는 RH로 구분함
- 건축물의 지하층 용도는 주거용도 및 교육용도(점포겸용주택용지에 한함)로 사용할 수 없음

- 단독주택용지 내 수용 가구수는 1필지당 3가구로 규제하며, 가구 및 획지계획에 따라 '연접한 3개의 필지를 합병한 후 2개의 필지로 분할하고자 하는 경우'에 분할·합병전 가구수를 유지해야 하며, 필지의 합병은 '연접한 2필지나 3필지' 또는 '연접한 3개의 필지를 합병한 후 2개의 필지로 분할하고자 할 경우'에 한하여 허용하고 이 경우 합병된 필지의 가구수는 합병전 개별 필지당 가구수의 합을 초과할 수 없음
- 블록형 단독주택용지 내에서 블록 단위 수용세대수는 <표4-23-4>에서 제시한 허용세대수를 초과할 수 없으며, 필지분할을 할 경우, 분할된 필지의 세대수 합은 당초 블록단위별 계획세대수를 초과할 수 없음.

〈표 4-22〉 단독주택용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이 등

구 분		단독주택용지				
도면 표시		H (일반형 단독주택용지)	CH (점포겸용주택용지)	BH (블록형 단독주택용지)		RH(휴양형 단독주택)
권장용도		-	-	-		·1층 권장용도 : 제1종근린생활시설 중 일용품판매점 (1,000㎡미만)으로서 24시간 편의점과 휴게음식점 (300㎡미만), 제2종근린생활시설 중 일반음식점 및 제과점 ·관광진흥법 시행령 제2조의 외국인 관광 도시민박업
건축물용도 및 높이제한		·제2종전용주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 ·단독주택(다중주택 제외)에 한함	·제1종일반주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 ·단독주택(다중주택 제외) ·점포겸용주택(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 가목 내지 하목에 해당하는 것)	·제2종전용주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 ·제1종일반주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 ·단독주택(다중주택 제외) ·다중주택 집합주택 ·3층 이하의 공동주택 (오피트 가옥사 제외, 동일층이 4호 이내로 연결되도록 함) ·주택법 제2조제8호 및 제9호와 주택건설기준 등에 관한 규정이 정하는 부대복리시설로서 영리를 목적으로 하지 않는 것	·제1종일반주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 ·단독주택(다중주택 제외) ·다중주택 집합주택 ·3층 이하의 공동주택 (오피트 가옥사 제외, 동일층이 4호 이내로 연결되도록 함) ·주택법 제2조제8호 및 제9호와 주택건설기준 등에 관한 규정이 정하는 부대복리시설*	·제1종일반주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 ·단독주택(다중주택 제외) ·점포겸용주택(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 가목 내지 하목에 해당하는 것)
	복합용도	·권장·허용용도 이외의 용도	·권장·허용용도 이외의 용도 ·목외에 설치하는 골프연습장 ·학교환경위생정화구역 내 금지시설	·권장·허용용도 이외의 용도		·권장·허용용도 이외의 용도 ·목외에 설치하는 골프연습장 ·학교환경위생정화구역 내 금지시설
건폐율		50%	60%	50%	60%	50%
용적률		100%	150%	120%	120%	120%
최고층수		3층	3층	3층	3층	3층
1필지당 가구수		3가구	3가구	세대당 2가구		3가구
해당 가구		H1, H4, H6~H9, H11~H18, H21, H22	H2, H3, H5, H10, H19	BH1~BH6, BH8~BH11, BH14~BH16, BH24~28, BH31	BH17~BH23	H20

※ 블록형 단독주택용지 내 설치하는 근린생활시설 및 소매시장·상점을 합한 면적(전용으로 사용되는 면적을 말하며, 같은 용도의 시설이 2개소 이상 있는 경우에는 각 시설의 바닥면적을 합한 면적으로 한다.)은 매세대당 6제곱미터의 비율로 산정한 면적을 초과하여서는 아니된다. 다만, 그 비율로 산정한 근린생활시설등의 면적이 500제곱미터 미만인 경우에는 당해 근린생활시설등의 면적을 500제곱미터로 할 수 있다.

※ 점포겸용주택 및 휴양형 단독주택의 근린생활시설 용도로 사용하는 위치는 1층 또는 지하1층에 한하며, 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없음. 단, 2층 이하인 경우 건축물 연면적(지하층 포함) 50%를 초과할 수 없음

※ 사업시행자가 공모 또는 투자자 모집 공모에서 선정된 자에게 공급하는 경우 3층 이하의 공동주택이라도 동일층이 4호를 초과하여 연결할 수 있음

〈표 4-23-1〉 일반형 단독주택용지의 규모 및 세대수

도면번호		블록면적(㎡)	허용세대수	인구수	세대당평균면적(㎡)	비고
H1	기정	45,236.4	108	272	360	
H4	기정	35,099.9	106	267	360	
H6	기정	62,254.3	193	486	360	
H7	기정	152,182.6	451	1,137	360	
H8	기정	46,014.7	148	373	360	
H9	기정	30,598.1	103	260	360	
H11	기정	10,013.6	22	55	360	
H12	기정	91,392.9	252	635	360	
H13	기정	27,642.3	56	141	360	
H14	기정	17,791.7	59	149	360	
H15	기정	23,182.80	75	189	360	
H16	기정	5,104.0	18	45	360	
H17	기정	18,072.9	59	149	360	
H18	기정	21,522.5	42	106	360	
H21	기정	20,742.9	41	103	360	
H22	기정	19,531.4	50	126	360	
계	기정	626,383.0	1,783	4,493	-	

〈표 4-23-2〉 점포겸용 단독주택용지의 규모 및 세대수

도면번호		블록면적(㎡)	허용세대수	인구수	세대당평균면적(㎡)	비고
H2	기정	69,302.0	213	537	360	
H3	기정	49,475.3	164	413	360	
H5	기정	38,884.8	128	323	360	
H10	기정	16,085.3	33	83	360	
H19	기정	70,837.3	177	446	360	
계	기정	244,584.7	715	1,802	-	

〈표 4-23-3〉 휴양형 단독주택용지의 규모 및 세대수

도면번호		블록면적(㎡)	허용세대수	인구수	세대당평균면적(㎡)	비고
H20	변경	65,998.9	138	348	500	

〈표 4-23-4〉블럭형 단독주택용지의 규모 및 세대수

도면번호		블록면적(㎡)	허용세대수	인구수	세대당 평균면적(㎡)	비고
BH1	기정	27,649.1	41	103	500	
BH2	기정	21,176.1	32	81	500	
BH3	기정	21,531.7	33	83	500	
BH4	기정	31,681.6	48	121	500	
BH5	기정	10,252.3	15	38	500	
BH6	기정	15,207.5	23	58	500	
BH8	기정	21,294.4	107	270	150	
BH9	기정	17,642.2	89	224	150	
BH10	기정	16,632.4	84	212	150	
BH11	기정	16,639.0	84	212	150	
BH14	기정	30,942.3	156	393	150	
BH15	기정	22,403.1	113	285	150	
BH16	기정	16,385.2	82	207	150	
BH17	기정	17,275.7	89	224	150	
BH18	기정	17,832.0	90	227	150	
BH19	기정	21,558.2	108	272	150	
BH20	기정	15,116.2	76	192	150	
BH21	기정	20,106.5	101	255	150	
BH22	기정	24,481.6	123	310	150	
BH23	기정	26,527.8	132	333	150	
BH24	기정	10,989.3	55	139	150	
BH25	기정	8,433.5	14	35	500	
BH25-1	기정	708.4	-	-	-	
BH26	기정	9,926.9	15	38	500	
BH26-1	기정	50.1	-	-	-	
BH27	기정	9,545.5	14	35	500	
BH27-1	기정	3.0	-	-	-	
BH28	기정	7,170.5	11	28	500	
BH31	기정	19,294.3	29	73	500	
계	기정	477,379.2	1,764	4,448	-	

※ 블록 단위 수용세대수는 허용세대수를 초과할 수 없으며, 필지분할을 할 경우, 분할된 필지의 세대수 합은 당초 블록단위별 계획세대수를 초과할 수 없음

※ BH25-1, BH26-1, BH27-1 블록은 공유수면 저축에 의한 변경블록으로 별도의 허용세대수는 없으며, 종전 블록 BH25, BH26, BH27블록과 필지합병 권장.

2) 건축물의 배치에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 블록형 단독주택용지 계획시 「택지개발업무처리지침(2013.04.11)」 상의 ‘[별표5] 환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령’을 고려하여 계획하도록 함
- 단독주택용지 내에 건축하게 될 주택의 프라이버시 보호, 소음 저감 및 일조 등의 확보 등을 목적으로 필요한 공간을 확보하기 위하여 건축한계선을 지정함
- 단독주택용지 내에서 대지의 경계 중 보행자전용도로, 주차장, 공원, 녹지 변에 건축한계선을 지정함
- 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르도록 함

■ 계획 내용

- 1m 건축선한계선의 지정
 - 보행자전용도로에 면한 일반형, 휴양형 단독주택용지 내 획지
 - 공원에 면한 일반형, 휴양형 단독주택용지 내 획지
 - 연결녹지에 면한 일반형, 휴양형 단독주택용지 내 획지
 - 주차장에 면한 일반형, 휴양형 단독주택용지 내 획지
- 3m 건축한계선의 지정
 - 도로(보행자전용도로 포함)에 면한 블록형 단독주택용지
 - 공원에 면한 블록형 단독주택용지
 - 연결녹지에 면한 블록형 단독주택용지

■ 블록형 단독주택용지의 조성에 관한 사항

- 원칙 : 주택을 건설하고자하는 자는 건축허가 신청시 전체필지에 대하여 다음과 같은 계획 등이 포함된 계획설명서를 제출하여야 함
 - 영종하늘도시 경관계획(또는 경관특화계획)에 따른 단지의 테마, 건축물의 형태, 단면, 외관계획, 지정한 주요 조망점에서의 단지경관 시뮬레이션
 - 지나친 옹벽발생 및 과도한 토공사 발생을 억제시키는 다단식 대지단면계획
 - 주변의 양호한 자연환경을 활용하고 자연지형에 순응하는 건축물 배치계획
 - 대상지 주변의 공원 및 녹지 등과의 연결부에 대한 환경친화적 공간 계획

- 블록형 단독주택용지는 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 하여야 함
 - 도로구배는 15%이하로 조성하는 것을 원칙으로 하며, 15% 초과시에는 강우, 강설시의 안전대책을 수립하여 해당 승인(허가)권자의 승인을 득하여야 함
 - 높이 1.5미터이하의 단은 자연법면을 원칙으로 함
 - 높이 1.5미터를 초과하는 법면의 처리는 자연법면과 옹벽(석축 포함)처리의 동시적용이 가능함. 단, 한 단의 높이는 4.5미터를 초과할 수 없으며, 옹벽(석축 포함) 설치는 높이 1.5미터까지만 허용함
 - 옹벽(석축 포함) 및 법면이 계단식으로 반복될 경우 연속하여 3단 이상의 조성은 금지. 이때 연속된 옹벽(석축 포함)간은 최소 3미터이상 이격되어야 하며, 단과 단사이에는 최소 1.5미터이상의 참을 설치하여야 함
 - 법면의 윗가장자리로부터 건축물의 외벽면까지 이격하여야 할 거리는 다음과 같음
 - 건축물의 층수 1층 : 1.5m
 - 건축물의 층수 2층 : 2m
 - 건축물의 층수 3층 이상 : 3m

3) 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 (변경없음)

■ 외벽의 재료, 형태 등

- 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기반부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니함
- 단독주택의 외벽면은 자연경관자원이 풍부한 대상지의 특성을 고려하여 목재, 석재 등의 자연재료 사용을 권장함
- 블록형 단독주택용지에서 공동주택으로 건축하고자 할 경우, 동일층이 4호 이내로 연립되어야 함
- 사업시행자가 공모 또는 투자자 모집 공모에서 선정된 자에게 공급하는 경우 3층 이하의 공동주택이라도 동일층이 4호를 초과하여 연립할 수 있음

■ 지붕 및 옥탑 등

- 단독주택의 지붕은 개성적이고 독특한 디자인의 지붕이 설치되도록 자유로운 형태로 계획
- 경사지붕으로 조성하는 경우 의 구배는 10분의 3 이상 ~ 10분의 7 이하로 계획
- 계단실 등의 옥탑구조물 설치시 경사지붕과 조화를 이루거나 차폐되어야 함
- 옥상의 물탱크실을 설치할 수 없음

■ 담장, 대문, 계단 등

- 단독주택용지 내 담장 및 대문의 높이는 1.2m 이하가 되도록 함
- 단독주택용지 내 대문은 투시형, 담장은 화관목류의 생울타리로 설치해야 함

■ 색채

- 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 함
- 건축물 색채의 세부적인 사항은 본 계획보고서 ‘제4장의 제6절(경관계획)’의 기준을 따름

■ 경관계획(경관특화계획)의 운용

- 본 지구단위계획에서 건축물의 형태, 외관 및 색채 등에 대한 사항은 지구단위계획상의 지침을 따르는 것을 원칙으로 하고, 별도의 지침이 없는 경우 영종하늘도시 개발계획에 따라 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)을 따름

(3) 공동주택용지 (변경)

1) 건축물의 용도에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 영종하늘도시 개발계획에서 제시한 인구수용계획 및 주거시설 조성계획을 반영함
- 용도지역계획상 공동주택용지는 계획규모 및 밀도에 따라 각각 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 계획되었으므로, 각각의 용도지역에 부합하는 건축물용도계획을 수립하되, 용도지역상 허용용도라 하더라도 정주환경을 보호하기 위하여 공동주택 및 부대복리시설 외의 용도는 불허하도록 함

■ 계획 내용

- 공동주택용지의 건축물 용도는 연립주택, 아파트 및 부대복리시설로 제한하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도를 따름. 용도표시는 AL, AM, AH로 구분
- 부대복리시설은 【주택법】 및 【주택건설기준 등에 관한 규정】, 【공공주택업무처리지침】의 부대 및 복리시설 기준에 의하며, 부대복리시설 중 단지 내 상가, 분산상가 등은 【학교보건법】 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도는 제한

〈표 4-24〉 공동주택단지 내 부대복리시설

근거법	부대복리시설
주택법	<p>【제2조】 제13호 [부대시설]</p> <ul style="list-style-type: none"> · 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로 · 건축법 제2조 제1항 제4호의 규정에 의한 건축설비 <p>【제2조】 제14호 [복리시설]</p> <ul style="list-style-type: none"> · 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당 · 그밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 필요한 공동시설
주택건설기준 등에 관한 규정	<p>【제6조】 [단지안의 시설]</p> <ul style="list-style-type: none"> · 부대시설 · 복리시설 · 간선시설 · 도시·군계획시설
공공주택 업무처리 지침	<p>【제34조의7】 [행복주택의 주민편의시설 등]</p> <ul style="list-style-type: none"> · 주민편의시설

〈표 4-25〉 공동주택용지 건축물 용도 (변경없음)

구 분		공동주택용지			
도면표시		AL (저층 공동주택용지)		AM (중층 공동주택용지)	AH (고층 공동주택용지)
건축물 용도	허용 용도	· 연립주택 · 부대복리시설	· 연립주택 · 아파트 · 부대복리시설	· 아파트 · 부대복리시설	· 아파트 · 부대복리시설
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도		· 허용용도 이외의 용도	· 허용용도 이외의 용도
해당 가구		A48, A54	A21, A22, A53, A64	A10, A11, A13, A14, A23, A24, A29, A31, A33, A35, A37, A40, A41, A51, A57, A58, A62, A63, A67	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A12, A15, A16, A18, A19, A20, A25, A26, A27

2) 건축물의 규모 등에 관한 사항 (변경)

■ 기본 방향

- 공동주택의 건폐율은 단지 내 개방감 및 주변지역에서 산 및 바다로의 조망을 가능한 한 확보할 수 있도록 인천시 도시계획조례에서 정한 용적률 보다 낮게 적용
- 용적률은 개발계획 중 주택건설세부계획에서 제시한 용적률을 허용용적률로 적용하며, 기준용적률 및 인센티브 등에 대한 조항은 따로 두지 않음

■ 계획 내용

- 공동주택용지의 블록별 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 〈표 4-26, 27, 28〉에 규정한 내용을 초과할 수 없음
- 다만, 다음과 같은 경우에는 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과하더라도 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 봄
 - 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따른 경우
 - 교통영향평가에 의한 진출입부 가·감속차로 설치, 버스베이(Bus Bay)의 설치, 자전거도로의 설치 등으로 인하여 대지경계선 변경시
- 각 아파트 단지의 주택 규모는 개발계획에서 정한 〈표 4-26, 27, 28〉에 규정된 규모(주택유형) 이내로 하되, 개발계획상의 세대수를 준수하여야 하며, 개발사업 승인권자가 인정하는 경우에는 〈표 4-26, 27, 28〉에 의한 정해진 주택의 규모보다 작은 면적의 규모로 계획할 수 있음. 단, 주택건설사업계획승인권자(또는 허가권자)가 도로, 상하수도 등 도시기반시설과 학교·공원 등 시설계획을 고려하여 당초 계획된 용적률 및 택지공급가격을 변경하지 않는 범위 내에서 세대수 조정이 불가피하다고 인정하는 경우에는 다음과 같은 범위 내에서 조정할 수 있음(주택유형이 혼합된 경우에는 각 주택유형의 계획세대수 비율별로 조정할 수 있음)
 - 주택유형 85㎡초과 : 개발계획상 세대수의 2% 범위 내
 - 주택유형 85㎡이하 : 개발계획상 세대수의 3% 범위 내

〈표 4-26〉 저층 공동주택의 유형 · 세대수 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구분	면적(㎡)	건폐율	용적률	세대당 평균면적		세대수	수용인구	최고층수	비고
				전용	분양				
계	기정	262,430.2	-	-	-	1,537	3,873		
A21	기정	56,078.9	50%	80%	85㎡초과	150	298	751	5층
A22	기정	56,945.0	50%	80%	85㎡초과	150	302	761	5층
A48	기정	57,345.0	50%	80%	85㎡초과	150	298	751	4층
A53	기정	21,095.6	50%	100%	60 ~ 85㎡	112	187	471	5층
A54	기정	49,870.3	50%	80%	85㎡초과	150	265	668	4층
A64	기정	21,095.4	50%	100%	60 ~ 85㎡	112	187	471	5층

주) 평균규모별 세대수 구분이 없는 혼합 블록은 세대수 범위 내에서 평균규모의 구분 없이 계획 가능

〈표 4-27〉 중층 공동주택의 유형 · 세대수 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구분	면적(㎡)	건폐율	용적률	세대당 평균면적		세대수	수용인구	평균층수	비고
				전용	분양				
계	기정	708,414.6	-	-	-	10,003	25,205		
A10	기정	43,962.0	50%	150%	60 ~ 85㎡	110	604	1,522	18층
A11	기정	17,656.8	50%	150%	60 ~ 85㎡	112	236	595	18층
A13	기정	60,493.3	50%	150%	60 ~ 85㎡	112	808	2,036	18층 외국인임대
A14	기정	23,290.2	50%	150%	60 ~ 85㎡	112	311	784	18층
A23	기정	41,017.5	50%	150%	60 ~ 85㎡	112	547	1,378	18층
A24	기정	46,628.9	50%	150%	60 ~ 85㎡	110	641	1,615	18층
A29	기정	41,481.1	50%	150%	60㎡이하	80	784	1,976	15층 국민임대
A31	기정	30,710.1	50%	150%	60 ~ 85㎡	110	422	1,063	18층
A33	기정	33,467.0	50%	150%	60~85㎡	112	447	1,126	15층
A35	기정	54,205.6	50%	150%	60 ~ 85㎡	110	752	1,985	18층
A37	기정	37,696.8	50%	150%	60~85㎡	110	514	1,295	18층
A40	기정	63,272.6	50%	150%	60 ~ 85㎡	110	870	2,192	18층
A41	기정	32,987.5	50%	150%	60 ~ 85㎡	112	440	1,109	18층
A51	기정	26,840.0	50%	120%	60 ~ 85㎡	107	299	753	18층
A57	기정	20,389.5	50%	150%	60 ~ 85㎡	112	272	685	18층
A58	기정	31,106.0	50%	150%	60 ~ 85㎡	93	504	1,270	18층
A62	기정	58,335.6	50%	150%	60 ~ 85㎡	110	802	2,021	18층
A63	기정	21,986.1	50%	150%	60 ~ 85㎡	112	293	747	18층
A67	기정	22,888.0	50%	120%	60㎡이하	60	457	1,152	18층 국민임대

주) 평균규모별 세대수 구분이 없는 혼합 블록은 세대수 범위 내에서 평균규모의 구분 없이 계획 가능

〈표 4-28〉 고층 공동주택의 유형 · 세대수 · 건폐율 · 용적률 · 높이 (변경)

구분		면적(㎡)	건폐율	용적률	세대당 평균면적		세대수	수용인구	최고층수	비고
					전용	분양				
계	기정	1,786,866.1					33,887	84,070	-	
A1	기정	24,048.0	50%	190%	60 ~ 85㎡	110	422	1,063	20층	
A2	기정	23,581.0	50%	190%	60㎡이하	45	990	1,584	20층	행복주택
A3	기정	25,774.3	50%	190%	60 ~ 85㎡	112	435	1,096	20층	공공임대
A4	기정	19,528.1	50%	190%	60 ~ 85㎡	110	340	857	20층	
A5	기정	31,660.0	50%	190%	60㎡이하	80	770	1,940	20층	국민임대
A6	기정	21,575.9	50%	190%	60 ~ 85㎡	110	376	948	20층	
A7	변경	53,393.3	50%	190%	60 ~ 85㎡	111	909	2,291	20층	선형변경
A8	기정	66,765.3	50%	190%	85㎡초과 60~85㎡	126 110	1,153	2,906	20층	
	변경	66,674.1								
A9	기정	44,568.1	50%	190%	60~85㎡	100	847	2,134	25층	
A12	기정	75,681.9	50%	200%	60~85㎡	105	1,445	3,641	25층	
A15	기정	35,104.0	50%	180%	85㎡초과 60 ~ 85㎡ 60㎡이하	138 93 78	569	1,434	21층	환지
A16	기정	90,808.0	50%	180%	60 ~ 85㎡	112	1,457	3,672	21층	
A18	기정	32,047.9	50%	160%	85㎡초과 60~85㎡	150 112	438	1,104	20층	외국인분양
A19	기정	27,771.1	50%	180%	60 ~ 85㎡	112	444	1,119	23층	외국인분양
A20	기정	37,772.7	50%	160%	85㎡초과 60~85㎡	150 112	516	1,300	20층	외국인분양
A25	기정	72,300.5	50%	190%	60 ~ 85㎡	112	1,224	3,084	25층	
A26	기정	42,347.0	50%	190%	85㎡초과 60~85㎡	150 112	687	1,731	25층	
A27	기정	90,174.2	50%	178%	60 ~ 85㎡	100	1,604	4,042	25층	
A28	변경	89,548.0	50%	200%	85㎡초과 60~85㎡	145 110	1,426	3,594	-	선형변경
A30	기정	66,614.0	50%	217%	60 ~ 85㎡	110	1,327	3,344	-	
A32	기정	36,106.2	50%	223%	60㎡이하	80	1,018	2,565	-	
A34	기정	29,506.0	50%	220%	60 ~ 85㎡	110	596	1,502	-	
A36	기정	53,175.3	50%	200%	60㎡이하	80	1,343	3,384	-	
A38	기정	68,540.2	50%	200%	60㎡이하	80	1,731	4,362	-	
A39	기정	53,690.4	50%	240%	85㎡초과	126	1,034	2,606	-	
A42	기정	50,701.2	50%	200%	60 ~ 85㎡	110	930	2,344	-	
A43	기정	31,218.3	50%	230%	60 ~ 85㎡	110	658	1,658	-	
A44	기정	74,389.7	50%	250%	85㎡초과	140	1,341	3,379	-	
A45	기정	72,518.5	50%	250%	60 ~ 85㎡	110	1,663	4,191	-	
A46	기정	84,025.3	50%	200%	60 ~ 85㎡	110	1,540	3,881	-	
A47	기정	32,335.9	50%	181%	60 ~ 85㎡	110	537	1,353	25층	
A49	기정	13,469.6	50%	182%	60㎡이하	47	450	720	25층	행복주택
A50	기정	18,489.3	50%	182%	60 ~ 85㎡	112	299	753	-	
A56	기정	35,921.1	50%	180%	85㎡초과 60 ~ 85㎡	174 93	583	1,469	21층	환지
A59	기정	25,406.4	50%	182%	60㎡이하	80	580	1,462	-	
A60	기정	41,624.9	50%	182%	60 ~ 85㎡	112	675	1,701	25층	
A61	기정	34,540.6	50%	190%	85㎡초과 60~85㎡	150 112	560	1,411	25층	
A65	기정	25,033.4	50%	180%	60 ~ 85㎡	112	401	1,011	21층	
A66	기정	35,110.5	50%	180%	85㎡초과 60 ~ 85㎡	131 93	569	1,434	21층	환지

주) 평균규모별 세대수 구분이 없는 혼합 블록은 세대수 범위 내에서 평균규모의 구분 없이 계획 가능

■ 부대복리시설 및 근린생활시설 등

- 부대·복리시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 제25조 내지 제55조에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 함
- 부대·복리시설 중 근린생활시설 등의 설치기준은 다음 기준을 따라야 함
 - 주택단지에 설치하는 근린생활시설 및 소매시장·상점을 합한 면적(전용으로 사용되는 면적을 말하며, 같은 용도의 시설이 2개소 이상 있는 경우에는 각 시설의 바닥면적을 합한 면적으로 함)은 매세대당 6제곱미터의 비율로 산정한 면적을 초과하여서는 아니됨. 다만, 그 비율로 산정한 근린생활시설등의 면적이 500제곱미터 미만인 경우에는 당해 근린생활시설등의 면적을 500제곱미터로 할수 있음
 - 근린생활시설 등은 각 블록마다 1개소가 배치되는 것을 원칙으로 함. 다만, 규모가 큰 블록으로서 이용상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산상가를 별도로 설치 할 수 있음
 - 단지 내 근린생활시설 등은 주민의 보행거리와 거주환경을 감안하여 단지출입구에 배치하는 것을 원칙으로 하고, 단지가 생활가로에 면해있고 연도형배치구간이 설정된 경우에는 ‘연도형 아파트’에 우선 배치하도록 함
- 복리시설 중 주민운동시설, 경로당 등은 공공보행통로나 보행자전용도로변과 같이 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 함

■ 건축물 높이에 관한 사항 - 건축물의 최고높이제한

- 공동주택용지 내 최고층수는 지구단위계획에서 지정하며, 최고층수가 지정되지 않은 블록의 경우 최고층수 산정은 고도지구 등에 의한 ‘최고높이제한’과 계획지반 조성고 계획에 따라 다음과 같은 산식에 의함
 - 산식 : 최고높이제한 - 계획지반 조성고 > 아파트 높이(옥탑부 포함)
- 지정된 최고층수의 해발높이가 ‘최고높이제한’보다 높은 경우에는 ‘최고높이제한’을 따르도록 함
- 본 지구단위계획구역의 서측 대부분의 지역은 인천국제공항의 입지에 따른 고도제한(해발 0~52m이하의 수평표면 또는 52~107m의 1/20경사원추표면 높이제한, 서울지방항공청고시 제2012-57호, 2012.06.11)을 적용받으므로, 당해 지역의 건축물 또는 시설물의 최고 높이는 구역별로 별도의 최고높이를 설정한 경우라 하더라도 공항시설법 시행규칙 별표2에 의해 설정된 장애물제한표면을 초과하여 건축할 수 없음. 단, 고래알산 및 백운산 차폐 적용구간은 「공항시설법 시행규칙」 별표6의 규정에 따라 완화되는 고도제한(72.0~257.7m)을 적용

3) 건축물의 배치에 관한 사항 (변경없음)

■ 최고층배치구간

- 최고층 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따름
- 최고층 배치구간이 아닌 부분에 배치되는 건축물 높이는 최고층 배치구간에 배치된 가장 높은 층수보다 최소 5개층 이상 낮게 차이가 나야 함
- [예시] ○○블록은 최고높이제한에 의해 최고층수가 25층 이하이고, 최고층 배치구간에 배치된 가장 높은 층수가 23층이라면 최고층 배치구간이 아닌 곳은 최소 5개층 이상 낮은 18층 이하로 배치하여야 함

■ 중층(15층 ~ 9층)배치구간

- 중층(15층 ~ 9층)배치구간의 위치와 폭, 그리고 지정된 층수는 지구단위계획 결정도를 따름
- 중층(15층 ~ 9층) 배치구간에서 별도로 지정된 층수가 없는 경우에는 15층 이하로 배치하여야 함

■ 저층(8층 이하)배치구간

- 저층(8층 이하) 배치구간의 위치와 폭, 그리고 지정된 층수는 지구단위계획 결정도를 따름
- 저층(8층 이하) 배치구간에서 별도로 지정된 층수가 없는 경우에는 8층 이하로 배치하여야 함

■ 직각배치구간

- 건축물 직각배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따름
- 단, 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못하다고 승인권자(허가권자)가 인정하는 경우에는 예외로 함

■ 건축한계선

- 공동주택용지의 대지외곽 경계 중 도로변에는 ‘프라이버시 보호와 주행차량 소음 저감을 위한 조치’에 필요한 공간을 확보하고자 건축한계선을 지정함
- 공동주택용지의 대지외곽 경계 중 보행자전용도로와 공원, 기타 공공공지변에는 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성을 지원할 수 있도록 건축한계선을 지정
- 공동주택용지의 대지외곽 경계 중 모퉁이변에는 결절점으로서의 기능을 수행할 수 있도록 건축한계선을 지정함
- 지구단위계획에서 지정한 건축한계선은 주거동에 한하며, 그 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따름

■ 1층 벽면지정선

- 지정목적 : 도로변으로부터의 접근성 증대와 가로환경 활성화, 정연한 가로경관 조성을 위하여 생활가로변에 1층벽면지정선을 지정하여 연도형아파트 또는 부대복리시설(근린생활시설 등 포함)이 배치될 수 있도록 함
- 여기서 부대복리시설이라 함은 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 주민공동시설, 문고, 관리사무소 등을 말하며, 당해 시설의 1층에만 벽면지정선이 적용됨
- 지구단위계획에서 지정한 벽면지정선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따름

■ 단독주택용지, 학교 등 주변 저밀 지역에 대한 위압감 저감 및 일조의 확보 등

- 단독주택용지 및 학교의 남측에 인접한 A10, A16, A23 등의 용지는 주변 지역에 대한 위압감 저감 및 일조의 확보 등을 고려하여 주거동을 배치하여야 함

4) 건축물의 형태, 외관 및 색채에 관한 사항 (변경없음)

■ 주거동의 길이 제한 및 층수변화

- 15층을 초과하는 아파트의 경우에는 탑상형을 권장하되, 판상형·혼합형 등을 입지여건에 적합하도록 적정 배치
- 양호한 일조 및 조망의 확보, 원활한 통행의 보장, 경관 차폐감의 저감 및 질서있는 스카이라인의 조성 등을 달성하기 위하여 건축물 1개층의 호수 및 길이(이하 '주거동의 길이'라 한다)를 제한하며 그 기준은 다음 기준을 따라야 함
 - 10층 이하 : 100m 이하
 - 15층 이하 : 80m 이하 (단, 통경구간은 제외)
 - 16층 이상 부분 : 50m를 초과할 수 없음. 다만, 행복주택은 예외로 하며, 시각적 폐쇄감 등 도시경관에 지장이 없다고 주택건설사업 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니함
 - 연도형 아파트에서 부대복리시설이 설치된 층(1층 또는 2층)에 한하여 주동길이의 제한은 두지 않음. 다만, 이 때 부대복리시설이 설치된 층의 길이가 80m를 초과할 경우, 동선의 우회, 시각적 폐쇄감 등을 해소하고 단지 내 옥외공간의 경관 향상을 위하여 건축물 내에 공공보행통로를 설치할 것을 권장함
- 동일 주거동 내의 층수변화 : 같은 층수의 길이가 50m를 초과할 경우, 동일 주거동 내에서의 층수변화는 다음과 같이 규정함
 - 11층 이상 : 2개층 이상
 - 10층 이하 : 해당 없음
- 인접 주거동간의 층수변화 : 인접한 동간(각 동의 외벽간 최단거리가 10미터 미만인 경우)의 층수변화는 다음과 같이 규정함
 - 11층 이상 : 2개층 이상
 - 10층 이하 : 해당 없음

■ 주거동의 입면적 및 형태

- 공동주택용지의 건축물에 의한 위압감 저감을 위하여 건축물 1동의 입면적은 3,200㎡ 이하가 되도록 건축하여야 함. 단, 고층공동주택용지 내 탑상형은 제한을 두지 아니함
- 공동주택 1개층의 호수는 판상형은 6호 조합 이내, 탑상형은 4호 조합 이내, 혼합형은 6호조합 이내로 계획할 것을 권장하되, 고층공동주택용지 내 탑상형은 5호 조합 이내로 계획할 수 있음. 단, 행복주택은 예외로 하며, 본 지침의 이행이 어렵다고 당해 주택건설사업 승인권자가 인정하는 경우, 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- 주거동은 최상층부, 중층부, 기단부의 3단계로 분할하며, 각 부분에 재료, 색채, 입면 디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 전체적으로 조화로운 입면변화를 이루어야 함. 이 때 최상층부는 재료, 색채, 입면디자인 등이 지붕과 일체감 있게 디자인되어야 함(단, 저층아파트는 제외)

■ 용통형 구조

- 지정목적 : 향후의 생활여건변화, 주민의 다양한 거주환경요구 등의 증가에 따라 기존주택의 개선이 불가피할 경우 이를 원활히 수용할 수 있는 건축구조 및 설비 구조의 도입을 권장함
- 용통형 구조의 세대 조건은 다음 기준 중 하나 이상을 갖추어야 함
 - 기본 구조체의 전면철거 없이 리노베이션이 가능한 구조를 갖는 세대 또는 주거동
 - 설비구조의 교체가 용이한 구조를 갖는 세대 또는 주거동
 - 단위세대의 평면변화가 용이한 구조를 갖는 세대
 - 인접세대와의 부분 또는 전체 통합이 가능한 구조를 갖는 세대

■ 지붕형태, 옥탑 등에 관한 사항

- 지붕은 2방향 이상의 경사지붕을 원칙으로 함. 단, 탑상형 아파트인 경우에는 그러지 아니함. 지붕의 형태가 경사가 아닌 부분은 옥상 면적의 8분의 1 이하여야 함(탑상형 아파트 제외). 경사지붕은 용마루를 갖춘 완전한 경사지붕이 되도록 함. 단, 경사지붕이 아닌 지붕으로서 개성적이고 독특한 디자인의 지붕을 설치하고자 하는 경우 및 여건상 부득이하여 경사지붕을 설치할 수 없는 경우(경관특화 계획 지침이행 포함)에는 승인권자(허가권자)의 승인(허가)을 받아 경사지붕이 아닌 지붕을 설치할 수 있음
- 경사지붕 설치시 구매는 세로 : 가로 비율 1:3~1:5 범위를 원칙으로 함
- 최상층은 다락방설치 또는 복층형을 권장함. 단, 8층 이하의 저층아파트 및 전용 면적 60㎡이하인 경우는 예외로 함

- 개성이 독특한 디자인의 지붕을 설치하고자 탑상형 및 여건상 부득이하여 경사지붕을 설치할 수 없는 경우(탑상형 경관특화계획에 포함)에는 승인권자(허가권자)의 승인(허가)를 받아 경사지붕이 아닌 지붕을 설치할 수 있음

■ 필로티

- 주거동의 전용면적이 60㎡이상이고, 주거동 1개층의 호수가 6호 조합인 경우에는 1개소의 ‘필로티구조’를 설치하여야 함(단, 5호 조합 이내의 주거동에 필로티구조를 설치하는 경우, 필로티의 폭은 최소 4미터 이상이어야 함)
- 통경 확보, 보행통로연결 등의 목적을 위한 필로티는 2개층 이상의 설치를 권장함(탑상형 아파트 제외)

■ 담장, 계단 등

- 주택단지 및 외곽도로에 면한 담장은 투시형 담장 또는 화목류의 생울타리로 하고 높이는 1.2m 이하로 함(연도형 배치구간에는 담장설치를 불허함)
- 학교 및 공원에 면한 담장은 화목류 생울타리로 하되 높이는 1m 이하로 함
- 보행자전용도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 경계부에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 함
- 방음벽 설치시, 가로미관을 고려하여 방음벽의 재료와 형태를 결정하도록 함
- 계단의 경우 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용해야 함

■ 색채, 야간경관 등

- 건축물 색채의 세부적인 사항은 ‘제4장의 제6절(경관계획)’의 기준을 따름
- 건축물 야간경관의 세부적인 사항은 ‘제4장의 제6절(경관계획)’의 기준을 따름

■ 경관계획(경관특화계획)의 운용

- 본 지구단위계획에서 건축물의 형태, 외관 및 색채 등에 대한 사항은 지구단위계획상의 지침을 따르는 것을 원칙으로 하고, 별도의 지침이 없는 경우 영종하늘도시 개발계획에 따라 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)을 따름

(4) 근린생활시설용지 (변경없음)

1) 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 단독주택지 내 근린거주자의 일상생활에 편익을 도모할 수 있도록 근린생활시설 용지의 용도를 계획하되, 상업용지에 대한 기능적 차별화를 도모함
- 주거 및 상업기능 지원 및 보호를 위하여 설치하는 근린생활시설용지는 정주환경 보호를 위하여 용도지역계획상 제1종일반주거지역 및 준주거지역으로 계획되었으므로 각각의 용도지역에 부합하는 건축물용도계획을 수립
- 근린생활시설용지에서는 【건축법시행령 별표1】에 의한 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설에 한하여 건축물 용도를 허용하되, 주거지와 상충되는 혐오시설 및 과도한 교통 및 소음을 유발하는 유흥시설, 집회시설 등은 제한
- 근린생활시설용지의 건축물 규모계획은 당해 용도지역에서 허용하는 범위 내에서 기능의 활성화를 도모하고 정연한 외관을 유지할 수 있도록 계획하되, 주변의 단독주택용지 경관과의 조화를 이룰 수 있도록 3층 이하를 원칙으로 함. 다만, 일반 상업용지 주변에 입지하고 있는 근린생활시설용지는 상업용도의 건축물과 조화를 이룰 수 있도록 10층 이하로 계획

〈표 4-29〉 근린생활시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등

구 분		근린생활시설용지		
도면표시		NL	NH	NR
건축물용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> · 제1종일반주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표 1】에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장 및 지상층에 설치하는 노래연습장은 제외) · 「고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정」에 의한 유치원 · 「영유아보육법」에 의한 보육시설 	<ul style="list-style-type: none"> · 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장 및 지상층에 설치하는 노래연습장은 제외) - 판매시설 	
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 이외의 용도 · 학교환경위생정화구역 내 금지시설 		
건폐율		60% 이하	60% 이하	60% 이하
용적률		180% 이하	500% 이하	180% 이하
최고층수		3층	10층	3층
해당 가구		N1 ~ N6, N8 ~ N13, N16	N7	N14, N15

2) 건축물의 배치에 관한 사항 (변경없음)

■ 계획 내용

- 가구별 위치 특성과 주변 단독주택용지 거주민들의 보행동선을 고려하여 건축물의 배치를 계획하며, 전면도로로부터 일정 간격 후퇴하여 통일된 가로경관이 형성될 수 있도록 유도함
- 건축물의 위압감 방지와 시각통로를 확보하기 위하여 연속되는 긴 벽면은 매스의 분절 또는 재료의 변화 등을 통하여 리듬감있는 가로환경이 조성되도록 함
- 근린생활시설용지는 보차분리 및 가로의 활성화를 위하여 대지에 접하는 도로 중 폭이 가장 넓은 도로변에 건축물의 전면방향을 배치토록 유도
- 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지구단위계획 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 함
- 건축지정선의 위치는 지구단위계획 결정도를 따름

3) 건축물의 형태, 외관 및 색채에 관한 사항 (변경없음)

■ 외벽의 재료, 형태 등

- 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기반부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니함
- 근린생활시설용지 내 건축물의 1층 전면부의 외벽면(전면)은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터를 설치할 경우 투시형 셔터를 설치토록 함

■ 1층 바닥높이

- 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 20센티미터 이내로 제한함

■ 지붕 및 옥탑 등

- 근린생활시설용지에서 지붕은 개성적이고 독특한 디자인의 지붕이 설치되도록 자유로운 형태로 계획
- 경사지붕으로 조성하는 경우 의 구배는 10분의 3 이상 ~ 10분의 7 이하로 계획
- 옥상층의 시설물 및 구조물(옥탑, 광고돌출물, 첩탑 등)의 높이는 4.5m를 초과할 수 없으며, 경사지붕과 조화를 이루거나 차폐되어야 함
- 근린생활시설용지 내에서는 지상층 사용을 위한 옥외계단 및 옥상의 물탱크실을 설치할 수 없음

■ 담장 및 대문

- 근린생활시설용지 내 담장 설치는 원칙적으로 불허함. 단, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우와 보행 등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우에는 승인권자(허가권자)의 승인(허가)을 거쳐 달리할 수 있음

■ 색채 및 옥외광고물

- 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 단독주택 등 건축물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 함
- 건축물 색채의 세부적인 사항은 ‘제4장의 제6절(경관계획)’의 기준을 따름
- 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘제4장의 제6절(경관계획)’의 기준을 따름

■ 경관계획(경관특화계획)의 운용

- 본 지구단위계획에서 건축물의 형태, 외관 및 색채 등에 대한 사항은 지구단위계획상의 지침을 따르는 것을 원칙으로 하고, 별도의 지침이 없는 경우 영종하늘도시 개발계획에 따라 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)을 따름

(5) 산업(물류)시설용지 (변경없음)

1) 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향 (변경없음)

- 산업(물류)시설용지는 개발계획상 물류·유통·연구·산업 기능 등이 도입기능으로 설정되어 있으며, 주요 유치시설로는 기업물류창고, 수출화물창고, 가공무역시설, IT 산업 및 R&D시설, 항공관련 제조시설 등을 고려하고 있음
 - 또한 주변 개발계획지역과의 도입기능 상충 등을 배제하고 향후 수요분석을 통한 다양한 건축물용도 및 기능의 도입이 가능하도록 용도지역계획상 준공업지역으로 계획되어 있으므로 유연한 용도구상이 필요함
 - 산업(물류)시설용지 내 유치업종은 입주수요조사 결과에 의하여 <표 4-30-1, 표 4-30-2> 와 같은 업종으로 세분하여 배분하였으며, 배분계획은 유치하고자 하는 업종의 비율을 감안하여 배분구상이 수립되었으므로 이를 감안하여 용도계획을 수립
- <표 4-30-1> 영종항공 일반산업단지 유치업종 배분계획

구 분	면적 (㎡)	종사자 원단위 (명/천㎡)	업종별 상근 인구(인)	비고
전자부품,컴퓨터,영상,통신장비 제조업(C26)	122,771.3	9.19	1,129	영종항공 일반산업 단지
기타기계및장비제조업(C29)	63,082.0	3.38	214	
육상운송 및 파이프라인 운송업(H49)	30,814.4	2.81	87	
수상 운송업(H50)	30,814.3	2.81	87	
항공 운송업(H51)	30,814.3	2.81	87	
창고 및 운송관련 서비스업(H52)	42,038.0	2.81	119	
계	320,334.3	-	1,723	

<표 4-30-2> 영종항공 일반산업단지 외 유치업종 배분계획

구 분	면적 (㎡)	종사자 원단위 (명/천㎡)	업종별 상근 인구(인)	비고
통신장비 제조업	5,344.1	9.19	50	영종항공 일반산업 단지 외
기계 및 장비제조업	69,205.4	3.38	224	
운송업	62,215.7	2.81	175	
운송관련 서비스업	32,614.5	2.81	92	
계	169,379.7	-	541	

- 산업(물류)시설용지는 용도지역상 준공업지역으로 계획되었으므로 당해 용도지역에서 허용하는 범위 내에서 건축물 규모계획을 수립하도록 함
- 산업시설의 특성상 저층의 고밀지역을 형성하는 특성이 있으므로, 주변 토지이용 및 경관을 고려하여 저층으로 계획함
- 본 지구단위계획구역의 서측 대부분의 지역은 인천국제공항의 입지에 따른 고도제한(해발 0~52m이하의 수평표면 또는 52~107m의 1/20경사원추표면 높이제한, 서울지방항공청고시 제2012-57호, 2012.06.11)을 적용받으므로, 당해 지역의 건축물 또는 시설물의 최고 높이는 구역별로 별도의 최고높이를 설정한 경우라 하더라도 공항시설법 시행규칙 별표2에 의해 설정된 장애물제한표면을 초과하여 건

축할 수 없음. 단, 고래알산 및 백운산 차폐 적용구간은 「공항시설법 시행규칙」 별표6의 규정에 따라 완화되는 고도제한(72.0~257.7m)을 적용

〈표 4-31〉 산업(물류)시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 (변경없음)

구 분		산업(물류)시설용지	
도면 표시			
건 축 물 용 도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 공장 - 창고시설 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제2조 제13호의 지식산업센터 - 제28조 도시형공장 • 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 의한 아래의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 물류시설 및 부대시설 <p>※산업단지 내 입주시설은 업종배치계획에 부합해야함(지식산업센터 포함)</p> <p>※폐수발생업종은 운북 하수처리시설에서 유입처리가 가능한 농도범위에 적합하도록 자체처리하여야 함.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 개별업체별 자체처리시 물환경보전법 제32조에 따른 배출허용기준 “가” 지역 기준 준수 - 물환경보전법 제2조제8호에 따른 특정수질 유해물질 및 중금속 유입 불가 (물환경보전법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설 설치허가시설은 제외) <p>※대기환경보전법 제2조 및 동법 시행규칙 제5조 규정에 의한 대기오염물질 중 벤젠, 포름알데히드 배출시설은 제외</p> <p>※악취방지법 제2조 및 동법 시행규칙 제3조 규정에 의한 악취배출시설에 해당하는 공장(시설)의 경우 악취배출허용기준 준수</p> <p>※관계법령에 따라 부대시설 등으로 기숙사가 건축가능한 경우 해당 획지면적의 10% 연면적까지 건축가능 (단, 지식산업센터 등을 포함한 산업단지 내 오피스텔은 불허함)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 중 기숙사(부수 용도에 한함) - 제1종근린생활시설(부수 용도에 한함) - 판매시설(해당 공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한함) - 운수시설 중 집배송시설 - 교육연구시설 중 연구소, 교육원(항공운항관련 시설에 한함) - 노유자시설(주택법에 따른 사업계획 승인 대상이 되는 노인복지주택 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 공장 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리시설 (단, 주유소, 석유판매소, 액화석유가스 충전소·판매소 제외) - 자동차관련시설
		<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
건 폐 율		70% 이하	
용 적 률		350% 이하	
최 고 층 수		-	
해 당 가 구		I1-①-1, I1-③ ~ ⑥, I2-①, I2-③-2, I2-④ ~ ⑮	I1-①-2~3, ② I2-②, ③-1
비 고		영종항공일반산업단지 내 가구	영종항공일반산업단지 외 가구

2) 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 (변경없음)

■ 계획내용

- 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지구단위계획 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 하며, 대로(25m도로) 이상 도로변에 건축한계선에 의해 확보된 대지안의 공간에는 공공조경을 조성하여야 함
- 6m 건축한계선 지정 : 대로(25m도로)이상 도로변
- 백련산 등 산지 부근의 획지는 경관차폐를 방지하고 및 바람길 확보를 고려하여 건축물을 배치하여야 함
- 산업시설용지 내 공공보행통로는 지구단위계획결정도 및 8. 기타 사항에 관한 계획에 따른다



3) 건축물의 형태, 외관 및 색채 등에 관한 사항 (변경없음)

■ 계획 내용

- 창고 및 공장 등 산업(물류)시설의 외벽은 단조로움을 피하기 위하여 다양한 재료의 혼합 또는 색채 변화 및 개성있는 외관디자인을 적용하도록 함
- 담장 설치가 필요한 경우, 투시형 담장 또는 화관목류의 생울타리로 하며, 담장의 높이는 1.2m 이하로 제한함
(단, 보안, 손상 및 테러 등 사유재산의 피해가 없도록 관련법규 및 규정에 따라 담장의 높이를 1.2m이상 설치가능)
- 주변 자연환경과의 조화로운 이미지를 유도하기 위해 옥탑부 녹화를 권장함

■ 경관계획(경관특화계획)의 운용

- 본 지구단위계획에서 건축물의 형태, 외관 및 색채 등에 대한 사항은 지구단위계획상의 지침을 따르는 것을 원칙으로 하고, 별도의 지침이 없는 경우 영종하늘도시 개발계획에 따라 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)을 따름

(6) 상업시설용지 (변경없음)

1) 건축물의 용도 (변경없음)

■ 기본 방향

- 상업시설용지는 개발계획상 생활권 중심기능 및 워터프론트형의 일반상업용지와 상업·전시·숙박 등의 중심기능을 수행하는 중심상업용지로 구분되며, 용도지역상 각각 일반 및 중심상업지역으로 계획되었으므로 용도지역에 적합한 용도를 구상

■ 계획 내용

- 건축물의 용도는 허용, 권장, 불허용도를 제시하며, 세부 건축물의 용도는 다음 <표 4-32, 33> 에서 규정하는 용도로 함
- 지정용도가 지정된 경우, 당해 용도를 지상 건축연면적의 30%이상 확보하도록 하며, 이 때 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정하도록 함. 광장 및 보행자전용도로변은 ‘판매 및 영업시설’ 및 ‘근린생활시설’을 1층 전면권장용도로 지정하며, 해당 용도를 광장 및 보행자전용도로변에 우선적으로 설치하도록 권장함.

<표 4-32> 중심상업용지 건축물 용도 (변경없음)

구 분		중심상업용지	
도면표시		CC-I (국제업무단지)	CC-O (중심상업단지)
			CC-O1(간선가로변) CC-O2(이면가로변)
건축물 용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> · 중심상업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (옥외에 설치하는 골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설(마권관련 시설제외) - 판매시설 - 의료시설 (정신병원 및 요양 병원, 격리병원 제외) - 교육연구시설 - 노유자시설 - 운동시설 (운동장 제외) - 업무시설 - 숙박시설 - 위락시설 - 군사시설 - 방송통신시설 	<ul style="list-style-type: none"> · 중심상업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (단, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설(마권관련 시설제외) - 판매시설 - 의료시설 (정신병원 및 요양 병원, 격리병원 제외) - 교육연구시설 - 운동시설 (운동장 제외) - 업무시설 - 숙박시설 - 위락시설 / - 군사시설 - 방송통신시설
	권장 용도	· 없음	
	불허 용도	· 허용/권장용도 이외의 용도	
해당 가구		C9, C10	C7-⑥, ⑧-4~7, ⑩ C8-③, ⑧, ⑩-4~7 C7, C8 중 간선가로변 제외가구

〈표 4-33〉 일반상업용지 건축물 용도 (변경없음)

구분		일반상업용지				
		GC-R (생활권중심)		GC-P (구급나루변)		GC-I 산업용지내
		간선가로변	이면가로변	수변상업	선착장	
도면표시	기정	GC-R1	GC-R2	GC-P1	GC-P2	GC-I
공동주택과 주거용 외의 용도가 포함된 건축물	기정	×	×	×	×	○ (C4에 한함)
제1종근린생활 시설	기정	○	○	○	○	○
제2종근린생활 시설 (옥외에 설치하는 골프연습장 제외)	기정	○ 단, 단란주점, 안마시술 소는 6층 이상 또는 지 하층에 한함	○	○	○	○
문화 및 집회시설 (마권관련시설제외)	기정	○	○	○	○	○
판매시설	기정	○ 도매시장 제외	○ - 상점 및 이와 유사한 용도에 한함 - 소매시장	○ 도매시장 제외	○	○
운수시설	기정	○	×	×	○	○
의료시설 (정신병원 및 요양 병원, 격리병원 제 외)	기정	○	○	○	○	○
교육연구 시설	기정	○ 학원 및 연구소에 한함	○ 학원 및 연구소에 한함	×	×	○ 연구소에 한함
노유자시설	기정	○	○	○	×	○
운동시설 (운동장 제외)	기정	○	○	○	×	○
업무시설	기정	○	○	○	○	○
숙박시설	기정	×	○	○	×	○
위락시설 (투전기업소 및 카지노 제외)	기정	○	○	○	○	○ (C4에 한함)
자동차관련시설 (폐차장 제외)	기정	×	○ 주차장, 세차장에 한함	×	○ 주차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함
기타시설 (군사시설, 방송통 신시설)	기정	○	○	○	×	○
관광휴게 시설	기정	×	×	○	○	×
해당가구	기정	C2-①~⑤ C5-⑦, ⑧, ⑩, ⑪ C6-①, ②, ④, ⑨	C2, C5, C6 중 간선가로변 제외 가구 및 C3	C11, C12-①~⑦, ⑨~⑬	C12-⑧	C1, C4

※ ○ : 허용용도, ◎ : 권장용도, ◇ : 1층권장용도, × : 불허용도

※ 단, 숙박 및 위락시설(시장용지①제외)은 인천광역시 도시계획조례 제38조에서 정하는 거리 이내에 해당할 경우 불허하고, 정하는 거리 밖의 경우에는 건축법 제11조를 따른다.

※ 단, C4에 주상복합건축물을 계획할 경우, 그 총 세대수는 인접한 유보지에 계획되는 주상복합건축물의 세대수와 총합이 959세대를 초과할 수 없음

2) 건축물의 규모 등에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 중심상업용지(C7~C10)는 영종하늘도시 뿐만 아니라, 영종국제도시 전체의 중심 지역으로서 국제업무 및 교류기능을 수행하도록 하며, 지역의 랜드마크 형태의 건축물이 입지할 수 있도록 하고, 스카이라인의 정점을 형성하도록 함
- 일반상업용지(C1~C6, C11, C12)는 향후 제2공항철도 역세권중심기능 및 생활권 중심기능을 수행하기 위하여 지구 경관을 선도할 수 있는 이미지를 부여하되, 경관계 획상의 스카이라인 구상에 따라 건축물높이를 제어하도록 하며, 주로 건폐율 및 시 각통로 확보를 통해 조망경관 및 축경관을 확보하도록 함
- 상업시설용지의 특색을 고려하여 건축물의 높이는 일률적인 규제보다는 건축물의 형태를 저층부와 고층부로 나누어 고층부의 건폐율만을 따로 규제하거나, 또는 건축물의 입면적 및 배치를 규제하여 밀도와 높이가 자연스럽게 제어되도록 함

■ 계획 내용

- 각 구역별, 용지별 건축물의 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 <표 4-34, 35>를 따름
- 1층부의 높이는 4.5m를 권장하며, 특히 1층벽면지정선이 지정된 경우에는 반드시 1층부의 높이를 4.5m로 하여야 함(지형여건에 따라 불가피하다고 판단되는 경우에는 2m범위내 완화 적용할 수 있음)
- 기타사항은 지구단위계획 결정도에 표기된 바에 따라 건축하되, 특별히 지정되어 있지 않은 경우에는 기존 관계 법규에 따름
- 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구 단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우, 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 봄

<표 4-34> 중심상업용지 건축물 건폐율, 용적률, 높이

구 분	중심상업용지		
	CC-I (국제업무단지)	CC-O (중심상업단지)	
도면표시		CC-O1 (간선가로변)	CC-O2 (이면가로변)
건폐율	70% 이하	70% 이하	60% 이하
용적률	1,000% 이하	1,000% 이하	600% 이하
최고층수	-	-	10층 이하
최저층수	-	-	-
해당 가구	C9, C10	C7-②-3, ⑥, ⑧-3~7, ⑩ C8-①-3, ③, ⑧, ⑩-3~7	C7, C8 중 간선가로변 제외가구

※ 단, C7-②-3, C7-⑧-3과 C8-①-3, C8-⑩-3은 건축물의 규모는 간선가로변 규모를 따르되, 건축물 용도는 주거지에 인접하여 있으므로 이면가로변 지침을 따름

〈표 4-35〉 일반상업용지 건축물 건폐율, 용적률, 높이

구분	일반상업용지						
	GC-R (생활권 중심)		GC-P (구읍나루변)			산업용지내	전시 및 산업시설 유보지 내
도면표시	GC-R1 (간선가로변)	GC-R2 (이면가로변)	GC-P1 (수변상업)	GC-P2 (선착장)	GC-P1 (숙박)	GC-I	GC-I
건폐율	70% 이하	60% 이하	60%이하	60%이하	60%이하	60%이하	70%이하
용적률	800% 이하	600% 이하	600%이하	600%이하	800%이하	600%이하	1,000%이하
최고층수	-	10층 이하	-	10층 이하	-	10층 이하	-
최저층수	-	-	-	-	-	-	-
높이	인천공항 고도제한 및 고래알산·백운산 차폐를 고려한 블록별 높이 적용						
해당가구	C2-①~⑤ C5-⑦, ⑧, ⑩, ⑪ C6-①, ②, ④, ⑨	C2, C5, C6 중 간선가로변 제외 가구 및 C3	C11, C12-①~⑦, ⑨~⑪	C12-⑧	C12-⑫, ⑬	C1	C4

3) 건축물의 배치에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 가로의 개방감 및 쾌적성을 증진하고 정연한 경관 형성을 위한 건축한계선, 건축 지정선 및 1층 벽면지정선을 지정
- 건축물의 주출입구가 간선도로(또는 공공공지)를 향하도록 규정하여 공공성을 제고하고 가각부 건축물은 가각부를 강조할 수 있는 배치를 권장하는 등 건축물의 전면방향을 제어함
- 건축지정선 및 1층 벽면지정선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 지구단위계획 결정도상에 표기된 내용으로 접하여 건축하여야 함

■ 계획 내용

- 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 함
 - 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면
 - 20m 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 전면을 면하도록 하되, 20m 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 전면에 준한 외관설계를 권장함(가각이 있는 경우에는 가각 포함)

- 1층벽면지정선에 면한 외벽면
- 상기 조건들이 중복되는 획지는 각 규정을 모두 적용하여 설치할 것
- 건축물의 1층 바닥높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 대지 내 공지 또는 보도와 20cm 이상 단차가 나지 않도록 함
- 건축선(건축한계선, 건축지정선, 1층벽면지정선 등)의 위치는 지구단위계획 결정도를 따름
- 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지구단위계획 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 함. 건축한계선 등에 의해 확보된 대지안의 공지에는 지구단위계획 결정도에 따라 공개공지를 조성하도록 함
- 3m 건축한계선 지정 : 20m 이상 도로변 상업시설용지
- 1층벽면지정선의 지정
 - 보행자도로변 상업시설용지
 - 광장변 상업시설용지
- 건축지정선의 지정
 - 3m 건축지정선 지정 : 간선가로변

4) 건축물의 형태, 외관 및 색채에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 연도의 건축물은 다양하고 창의력이 가미된 조형미 있는 건축물이 되도록 하며, 위압감 방지를 위하여 장폭의 건축물은 형태상의 분절을 권장함
- 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 조화를 이룰 수 있도록 일관성을 지녀야 함

■ 계획 내용

- 교차로변 가각부의 건축물은 가로 의 랜드마크 기능을 담당할 수 있도록 특색있는 디자인을 적용하도록 함
- 1층벽면지정선에 면한 외벽면은 70% 이상을 투시형으로 해야 함. 이 때, 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리하여야 함. 단, 건축물의 용도상 부득이하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우에는 그러하지 아니함
- 건축물의 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 설치할 것을 권장함. 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등은 지붕·옥상층과 동일한 디자인을 적용하여 조화롭게 하거나 전면도로의 건너편에서 시각적으로 차폐되어야 함(방송·통신용 안테나 제외)

- 담장설치는 원칙적으로 불허함. 다만, 부득이한 경우 승인권자(또는 허가권자)의 승인(허가)을 거쳐 달리할 수 있음

■ 아케이드 설치

- 지구단위계획 결정도에서 아케이드 설치구간이 지정된 획지에서는 필지 전면폭에 맞추어 반드시 열주에 의해 지탱되는 아치 또는 반원형의 천장 등을 연속적으로 가설한 아케이드를 설치하여 개방된 통로구간을 확보하여야 함
- 아케이드의 설치에 대해서는 지구단위계획 보고서 '제4장 제5절(건축물에 관한 계획)' 중 건축물의 형태에 대한 용어의 정의에 맞게 조성하여야 함

■ 장애인·노약자 등을 위한 계획

- 상업시설용지에 건축하는 건축물은 노약자, 장애인, 임산부 등이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 '장애인·노인·임산부등의 편의증진보장에 관한 법률'과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용하도록 함

■ 색채, 옥외광고물, 야간경관 등

- 건축물 색채의 세부적인 사항은 지구단위계획 보고서 '제4장의 제6절(경관계획)'의 기준을 따름
- 건축물의 옥외광고물(간판)은 지구단위계획 보고서 '제4장의 제6절(경관계획)'의 기준을 따름
- 건축물의 야간경관은 지구단위계획 보고서 '제4장의 제6절(경관계획)'의 기준을 따름

■ 경관계획(경관특화계획)의 운용

- 본 지구단위계획에서 건축물의 형태, 외관 및 색채 등에 대한 사항은 지구단위계획상의 지침을 따르는 것을 원칙으로 하고, 별도의 지침이 없는 경우 영종하늘도시 개발계획에 따라 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)을 따름(유통업무시설용지 (변경없음))

5) 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 유통업무시설용지는 개발계획상 유통업무시설용지(유)로 구분되며, 각 구역별, 용지별 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 〈표4-36〉을 따름
- 권장용도가 지정된 경우, 당해 용도를 지상 건축연면적의 30%이상 확보하도록 권장하며, 이 때 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정하도록 함. 1층 권장용도가 지정된 경우에는 1층 건축연면적의 50%이상을 확보하도록 권장하며, 1층 전면권장용도가 지정된 경우에는 해당 용도를 건축물이 가로의 전면에 면한 부분에 우선적으로 설치하도록 권장함

〈표 4-36〉 유통업무시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		유통업무시설용지
도면표시		유
건축물 용도	허용 용도	·준주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중『건축법시행령』별표1호에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설(라목 중 철탑골프연습장(실외), 장의사 및 안마시술소, 단란주점 제외) - 판매시설
	불허용도	- 허용용도 이외 불허
건폐율		60% 이하
용적률		500% 이하
최고층수		10층
해당가구		유1

6) 건축물의 배치에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 가로외 개방감 및 쾌적성을 증진하고 정연한 경관 형성을 위한 건축한계선을 지정
- 건축물의 주출입구가 간선도로를 향하도록 규정하여 공공성을 제고하고 가각부 건축물은 가각부를 강조할 수 있는 배치를 권장하는 등 건축물의 전면방향을 제어함
- 건축선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 지구단위계획 결정도상에 표기된 내용으로 접하여 건축하여야 함

■ 계획 내용

- 건축선(건축한계선, 건축지정선, 1층벽면지정선 등)의 위치는 지구단위계획 결정도를 따름
- 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지구단위계획 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 함.
- 6m 건축한계선 지정

7) 건축물의 형태, 외관 및 색채에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 연도의 건축물은 다양하고 창의력이 가미된 조형미 있는 건축물이 되도록 하며, 위압감 방지를 위하여 장폭의 건축물은 형태상의 분절을 권장함
- 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 조화를 이룰 수 있도록 일관성을 지녀야 함

■ 계획 내용

- 교차로변 가각부의 건축물은 가로와 랜드마크 기능을 담당할 수 있도록 특색있는 디자인을 적용하도록 함
- 건축물의 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 설치할 것을 권장함. 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등은 지붕·옥상층과 동일한 디자인을 적용하여 조화롭게 하거나 전면도로의 건너편에서 시각적으로 차폐되어야 함(방송·통신용 안테나 제외)
- 담장설치는 원칙적으로 불허함. 다만, 부득이한 경우 승인권자(또는 허가권자)의 승인(허가)을 거쳐 달리할 수 있음

■ 장애인·노약자 등을 위한 계획

- 유통업무시설용지에 건축하는 건축물은 노약자, 장애인, 임산부 등이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 ‘장애인·노인·임산부등의 편의증진보장에 관한 법률’과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용하도록 함

■ 경관계획(경관특화계획)의 운용

- 본 지구단위계획에서 건축물의 형태, 외관 및 색채 등에 대한 사항은 지구단위계획상의 지침을 따르는 것을 원칙으로 하고, 별도의 지침이 없는 경우 영종하늘도시 개발계획에 따라 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)을 따름

(7) 유통업무시설용지 (변경없음)

1) 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

■ 기본 방향

- 유통업무시설용지는 개발계획상 유통업무시설용지(유)로 구분되며, 각 구역별, 용지별 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 〈표4-36〉을 따름
- 권장용도가 지정된 경우, 당해 용도를 지상 건축연면적의 30%이상 확보하도록 권장하며, 이 때 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정하도록 함. 1층 권장용도가 지정된 경우에는 1층 건축연면적의 50%이상을 확보하도록 권장하며, 1층 전면권장용도가 지정된 경우에는 해당 용도를 건축물이 가로의 전면에 면한 부분에 우선적으로 설치하도록 권장함

〈표 4-36〉 유통업무시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		유통업무시설용지
도면표시		유
건축물용도	허용용도	· 준주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중『건축법시행령』별표1호에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설(라목 중 철탑골프연습장(실외), 장의사 및 안마시술소, 단란주점 제외) - 판매시설
	불허용도	- 허용용도 이외 불허
건폐율		60% 이하
용적률		500% 이하
최고층수		10층
해당가구		유1

2) 건축물의 배치에 관한 사항

■ 기본 방향

- 가로의 개방감 및 쾌적성을 증진하고 정연한 경관 형성을 위한 건축한계선을 지정
- 건축물의 주출입구가 간선도로를 향하도록 규정하여 공공성을 제고하고 가각부 건축물은 가각부를 강조할 수 있는 배치를 권장하는 등 건축물의 전면방향을 제어함
- 건축선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 지구단위계획 결정도상에 표기된 내용으로 접하여 건축하여야 함

■ 계획 내용

- 건축선(건축한계선, 건축지정선, 1층벽면지정선 등)의 위치는 지구단위계획 결정도를 따름
- 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지구단위계획 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 함. 공원변에 건축선에 의해 확보된 대지안의 공지에는 지구단위계획 결정도에 따라 공개공지를 조성하도록 함
- 6m 건축한계선 지정

3) 건축물의 형태, 외관 및 색채에 관한 사항

■ 기본 방향

- 연도의 건축물은 다양하고 창의력이 가미된 조형미 있는 건축물이 되도록 하며, 위압감 방지를 위하여 장폭의 건축물은 형태상의 분절을 권장함
- 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 조화를 이룰 수 있도록 일관성을 지녀야 함

■ 계획 내용

- 교차로변 가각부의 건축물은 가로외관 랜드마크 기능을 담당할 수 있도록 특색있는 디자인을 적용하도록 함
- 건축물의 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 설치할 것을 권장함. 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등은 지붕·옥상층과 동일한 디자인을 적용하여 조화롭게 하거나 전면도로의 건너편에서 시각적으로 차폐되어야 함(방송·통신용 안테나 제외)
- 담장설치는 원칙적으로 불허함. 다만, 부득이한 경우 승인권자(또는 허가권자)의 승인(허가)을 거쳐 달리할 수 있음

■ 장애인·노약자 등을 위한 계획

- 유통업무시설용지에 건축하는 건축물은 노약자, 장애인, 임산부 등이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 ‘장애인·노인·임산부등의 편의증진보장에 관한 법률’과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용하도록 함

■ 경관계획(경관특화계획)의 운용

- 본 지구단위계획에서 건축물의 형태, 외관 및 색채 등에 대한 사항은 지구단위계획상의 지침을 따르는 것을 원칙으로 하고, 별도의 지침이 없는 경우 영종하늘도시 개발계획에 따라 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)을 따름

(8) 업무시설용지 (변경없음)

1) 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 업무시설용지는 개발계획상 국제업무단지(B6~B9)와 일반업무단지(B1~B5, B10~B13)로 구분되며, 각 구역별, 용지별 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 <표4-37>을 따름
- 지정용도가 지정된 경우, 당해 용도를 지상 건축연면적의 30%이상 확보하도록 하며, 이 때 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정하도록 함. 광장 및 보행자전용도로변은 ‘판매 및 영업시설’ 및 ‘근린생활시설’을 1층 전면권장용도로 지정하며, 해당 용도를 광장 및 보행자전용도로변에 우선적으로 설치하도록 권장함

<표 4-37> 업무시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		업무시설용지			
도면표시	CB (국제업무단지)	GB (일반업무단지)			
		GB-C		GB-RC	
건 축 물 용 도	허용 용도	· 중심상업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(옥외에 설치하는 골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설(마권관련시설제외) - 판매시설 - 의료시설(정신병원, 격리병원 제외) - 교육연구시설 - 노유자시설 - 운동시설(운동장 제외) - 업무시설(단, B6, B8은 지상 건축연면적의 70% 범위내 오피스텔 허용) - 숙박시설(단, B6, B8은 지상 건축연면적의 50% 범위내 생활형숙박 허용) - 위락시설 - 군사시설 - 방송통신시설	· 일반상업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(옥외에 설치하는 골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설(마권관련시설제외) - 판매시설 - 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) - 교육연구시설 - 노유자시설 - 운동시설(운동장 제외) - 업무시설 - 숙박시설(생활형 숙박시설 ²⁾ 에 한함) - 자동차관련시설 중 주차장 - 군사시설 - 방송통신시설	· 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법 시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장 및 지상층에 설치하는 노래연습장은 제외) - 문화 및 집회시설(마권관련시설제외) - 판매시설 - 의료시설(격리병원 제외) - 교육연구시설 - 노유자시설 - 운동시설 - 업무시설 - 자동차관련시설 중 주차장 - 방송통신시설	
	지정용도	· 업무시설			
	불허 용도	· 허용/권장용도 이외의 용도			
	건폐율	70% 이하	60% 이하	60% 이하	60% 이하
	용적률	1,000% 이하	600% 이하	400% 이하	500% 이하
	최고층수	-	10층 이하	-	10층 이하
	높이	인천공항 고도제한 및 고래알산·백운산 차폐를 고려한 블록별 높이 적용			
	해당가구	B6 ~ B9	B3, B4, B5	B10, B11, B12, B13	B1, B2

- 2) 생활형 숙박시설 : (공중위생관리법 시행령 제4조)손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설(취사시설을 포함한다) 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업

2) 건축물의 배치에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 가로의 개방감 및 쾌적성을 증진하고 정연한 경관 형성을 위한 건축한계선, 건축지정선 및 1층 벽면지정선을 지정
- 건축물의 주출입구가 간선도로를 향하도록 규정하여 공공성을 제고하고 가각부 건축물은 가각부를 강조할 수 있는 배치를 권장하는 등 건축물의 전면방향을 제어함
- 건축지정선 및 1층 벽면지정선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 지구단위계획 결정도상에 표기된 내용으로 접하여 건축하여야 함

■ 계획 내용

- 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 함
 - 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면
 - 20m 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 전면을 면하도록 하되, 20m 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 전면에 준한 외관설계를 권장함(가각이 있는 경우에는 가각 포함)
 - 1층벽면지정선에 면한 외벽면
 - 상기 조건들이 중복되는 획지는 각 규정을 모두 적용하여 설치할 것
- 건축물의 1층 바닥높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 대지 내 공지 또는 보도와 20cm 이상 단차가 나지 않도록 함
- 건축선(건축한계선, 건축지정선, 1층벽면지정선 등)의 위치는 지구단위계획 결정도를 따름
- 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지구단위계획 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 함. 공원변에 건축선에 의해 확보된 대지안의 공지에는 지구단위계획 결정도에 따라 공개공지를 조성하도록 함
 - 3m 건축한계선 지정 : 20m 이상 도로변 업무시설용지
 - 3~6m 건축한계선 지정 : 공원변 업무시설용지
- 1층벽면지정선의 지정
 - 보행자도로변 업무시설용지
 - 광장변 업무시설용지
- 건축지정선의 지정
 - 3m 건축지정선 지정 : 간선가로변 업무시설용지

3) 건축물의 형태, 외관 및 색채에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 연도의 건축물은 다양하고 창의력이 가미된 조형미 있는 건축물이 되도록 하며, 위압감 방지를 위하여 장폭의 건축물은 형태상의 분절을 권장함

- 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 조화를 이룰 수 있도록 일관성을 지녀야 함

■ 계획 내용

- 교차로변 각각부의 건축물은 가로와 랜드마크 기능을 담당할 수 있도록 특색있는 디자인을 적용하도록 함
- 1층벽면지정선에 면한 외벽면은 70% 이상을 투시형으로 해야 함. 이 때, 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리하여야 함. 단, 건축물의 용도상 부득이하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우에는 그러하지 아니함
- 건축물의 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 설치할 것을 권장함. 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등은 지붕·옥상층과 동일한 디자인을 적용하여 조화롭게 하거나 전면도로의 건너편에서 시각적으로 차폐되어야 함(방송·통신용 안테나 제외)
- 담장설치는 원칙적으로 불허함. 다만, 부득이한 경우 승인권자(또는 허가권자)의 승인(허가)을 거쳐 달리할 수 있음

■ 아케이드 설치

- 지구단위계획 결정도에서 아케이드 설치구간이 지정된 획지에서는 획지 전면쪽에 맞추어 반드시 열주에 의해 지탱되는 아치 또는 반원형의 천장 등을 연속적으로 가설한 아케이드를 설치하여 개방된 통로구간을 확보하여야 함
- 아케이드의 설치에 대해서는 지구단위계획 보고서 '제4장 제5절(건축물에 관한 계획)' 중 건축물의 형태에 대한 용어의 정의에 맞게 조성하여야 함

■ 장애인·노약자 등을 위한 계획

- 업무시설용지에 건축하는 건축물은 노약자, 장애인, 임산부 등이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 '장애인·노인·임산부등의 편의증진보장에 관한 법률'과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용하도록 함

■ 색채, 옥외광고물, 야간경관 등

- 건축물 색채의 세부적인 사항은 '제4장의 제6절(경관계획)'의 기준을 따름
- 건축물의 옥외광고물(간판)은 '제4장의 제6절(경관계획)'의 기준을 따름
- 건축물의 야간경관은 '제4장의 제6절(경관계획)'의 기준을 따름

■ 경관계획(경관특화계획)의 운용

- 본 지구단위계획에서 건축물의 형태, 외관 및 색채 등에 대한 사항은 지구단위계획상의 지침을 따르는 것을 원칙으로 하고, 별도의 지침이 없는 경우 영종하늘도시 개발계획에 따라 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)을 따름

(9) 주상복합용지 (변경없음)

1) 건축물의 용도에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 주상복합용지는 용도지역계획상 준주거지역으로 계획되었으며, 용도지역에 적합한 지구환경 조성을 위한 용도를 구상
- 상업시설용지와 연계한 상업기능 활성화, 도심공동화 방지 및 직주근접을 도모
- 주거용지와 상업용지간의 완충지대로서 준주거지역의 주상복합 기능 제고
- 주상복합용지의 건축물 용도는 준주거지역 내에서 건축이 가능한 용도 중 지하층을 포함하여 저층부(2층 이하)에 상업·업무기능의 주거 외 시설을 설치토록 하며, 고층부(3층 이상)에는 주거시설을 설치토록 계획
- 정주환경을 확보하기 위하여 유흥 및 위락기능은 제어하도록 함

〈표 4-38〉 준주거지역내 주거복합건물의 용적률 - 인천광역시도시계획조례 별표2

주택연면적 비율(%)	10미만	10이상~ 20미만	20이상~ 30미만	30이상~ 40미만	40이상~ 50미만	50이상~ 60미만	60이상~ 70미만	70이상~ 80미만	80이상~ 90미만
준주거지역 (%이하)	500	480	460	440	420	400	380	330	300

■ 계획내용

- 건축물 용도는 <표 4-39>에 따라 건축하여야 하며, 비주거용도 건축물을 별동으로 건축할 때에는 가로활성화, 주거 및 상업기능 간 완충 역할이라는 주상복합용지 본연의 기능에 지장이 없어야 함
- 비주거용도 건축물을 별동으로 건축할 경우, 전층에 대하여 <표 4-39>에 의한 허용용도(비주거용도 포함)를 건축할 수 있고, 별동의 비주거용도 건축물의 연면적은 획지 내 비주거용도의 연면적의 합계의 50%를 초과할 수 없음
- 주거용도(준주택 포함)의 비율(당해 건축물의 연면적 합계에 대한 비율임)은 80%미만으로 함
- 유흥 및 위락기능은 불허용도로 함
- 주거용도의 주택규모는 전용면적 60~85㎡, 85㎡ 초과와 공동주택으로 규정함
- 하나의 건축물에 주거용도(공동주택)와 비주거용도를 수직적으로 복합 건축하는 경우, 상업기능 시설은 지상 2층까지만 허용함(부설주차장 제외). 단, 허용세대수 및 용적률의 확보 등을 위하여 불가피한 경우에는 상기 조항에도 불구하고 2층 이상에 주거시설을 설치할 수 있음
- 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 주거외 다른 용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 함

〈표 4-39〉 주상복합용지 건축물 용도

구 분			주상복합용지
도면표시			RC
건축물용도	허용용도	2층 이하	<ul style="list-style-type: none">· 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도<ul style="list-style-type: none">- 제1종근린생활시설- 제2종근린생활시설 (단, 단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외)- 문화 및 집회시설(마권관련시설제외)- 판매시설- 의료시설(정신병원, 요양병원, 격리병원 제외)- 교육연구시설- 노유자시설- 운동시설(옥외에 설치하는 골프연습장, 운동장 제외)- 업무시설- 자동차관련시설 중 주차장※ 상업기능의 시설은 지하는 2층까지만 허용(부설주차장 제외)
		3층 (2층) 이상	<p>[주용도]</p> <ul style="list-style-type: none">· 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도<ul style="list-style-type: none">- 공동주택 중 아파트(건축물 연면적의 80%미만)- 부대복리시설(근린생활시설, 주차장 등 제외)
	불허용도		· 허용용도 이외의 용도
해당 가구			RC2~RC4

주1) 별도의 비주거용도 건축물에서는 전층에 대하여 <표4-39>상의 비주거용도를 허용함.

즉, 3층 이상에서도 판매시설, 업무시설 등의 비주거용도 시설을 설치할 수 있음

주2) 허용세대수 및 용적률의 확보 등을 위하여 불가피한 경우에는 지상 2층 이상에 주용도(아파트 및 부대복리시설)를 설치할 수 있음

주3) 부대복리시설 중 어린이놀이터, 유치원, 경로당, 경비실 등 지상층(1층)에 설치하는 것이 거주자의 생활복리에 유익하다고 인정되는 시설은 지상층(1층)에 설치할 수 있음

2) 건축물의 규모에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 주상복합용지는 용도지역상 준주거지역으로서 주거와 상업 기능간의 완충작용을 수행하도록 계획되었으므로 규모계획도 주거와 상업 규모의 사이에서 결정하였음
- 주거기능 및 수요를 고려하여 용적률을 제한

■ 계획 내용

- 주거용도의 주택규모는 개발계획에서 정한 <표 4-40>에 규정된 주택규모 이내로 하되 개발계획상의 세대수를 준수하여야 하며, 세대수 범위 내에서 주택유형을 조정하여 계획할 수 있음. 단, 혼합되는 주택유형은 세대수 범위 내에서 평균규모의 구분 없이 계획이 가능하며, 총 세대수는 개발계획상 세대수의 2% 범위 내에서 축소 조정할 수 있음
- 블록별 건폐율, 용적률, 높이의 제한은 준주거지역에서 허용하는 범위 내에서 블록별로 <표 4-40>를 초과하여 건축할 수 없음. 단, 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 봄

<표 4-40> 주상복합용지의 주택유형 · 세대수 · 건폐율 · 용적률 · 높이 (변경없음)

도면 번호	구분	주택유형	면적 (㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	평균 면적	건폐율	용적률	최고 층수	비고
RC2	기정	60~85㎡	20,365.8	450	1,134	112㎡	60%	310%(주거:247%)	-	-
RC3	기정	85㎡초과 60~85㎡	65,081.8	1,296	3,266	150㎡ 112㎡	60%	310%(주거:247%)	-	-
-1	기정	85㎡초과 60~85㎡	32,471.7	647	1,630	150㎡ 112㎡	60%	310%(주거:247%)	-	-
-2	기정	85㎡초과 60~85㎡	32,610.1	649	1,636	150㎡ 112㎡	60%	310%(주거:247%)	-	-
RC4	기정	85㎡초과 60~85㎡	51,286.2	1,021	2,573	150㎡ 112㎡	60%	310%(주거:247%)	-	-
-1	기정	85㎡초과 60~85㎡	29,283.1	583	1,469	150㎡ 112㎡	60%	310%(주거:247%)	-	-
-2	기정	85㎡초과 60~85㎡	22,003.1	438	1,104	150㎡ 112㎡	60%	310%(주거:247%)	-	-
계	기정	-	136,733.8	2,767	6,973	-	-	-	-	-

주) 최고층수 제한을 따로 두지 않으나, 주변 지역을 고려하여 스카이라인계획을 세워야 한다.

3) 건축물의 배치 및 건축선 (변경없음)

■ 계획 내용

- 비주거용도의 건축물은 가로활성화 유도를 위해 도로에 면하여 도로와 평행하게 배치하도록 권장함. 단, 별도의 비주거용도 건축물의 경우에는 그러하지 아니함
- 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 획지의 경계선으로부터 지구단위계획 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 함
 - 3m 건축한계선 지정 : 중로(20m도로)변
 - 6m 건축한계선 지정 : 대로(25m도로)이상 도로
- RC3, RC4 용지 내에서는 획지선을 중심으로 폭 4m 이상의 공공보행통로를 조성하되, 건축물 배치상 부득이하게 공공보행통로의 위치를 준수하기 어렵다고 당해 승인권자(또는 허가권자)가 인정할 경우, 지정 폭의 변화없이 20m 범위 내에서

위치를 변경할 수 있음

- 공공보행통로는 24시간 개방되어야 하며, ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률’에서 정한 시설기준에 적합하여야 함
- 건축물 내에 공공보행통로가 설치될 경우, 유효높이를 4m 이상으로 하여야 함

4) 건축물의 형태, 외관 및 색채에 관한 사항 (변경없음)

■ 계획 내용

- 기단부의 상업시설을 제외한 주거동의 형태는 탑상형을 권장하며, 주거동 1개층의 호수는 6호를 초과할 수 없음
- ‘탑상형’에 대한 정의는 본 「지구단위계획」을 준용하되, 다양한 형태의 주동 배치 및 조화로운 경관을 유도하기 위하여 필요한 경우에는 복수의 코어도 가능함
- 주거동은 최상층부, 중층부, 기단부의 3단계로 분할하며, 각 부분에 재료, 색채, 입면 디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 전체적으로 조화로운 입면변화를 이루어야 함. 이 때 최상층부는 재료, 색채, 입면디자인 등이 지붕과 일체감 있게 디자인되어야 함
- 건축물의 외벽면의 의장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려토록 함
- 주거동의 지붕형태는 주거동의 형태와 조화롭게 함. 단, 옥상전체를 녹지공간으로 조성할 경우에는 예외로 함
- 경사지붕 설치시, 지붕의 구배는 세로 : 가로 비율을 1 : 2.5 범위 내로 함
- 주거동의 색채는 ‘제4장의 제6절(경관계획)’의 기준을 따름
- 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘제4장의 제6절(경관계획)’의 기준을 따름
- 건축물의 야간경관은 ‘제4장의 제6절(경관계획)’의 기준을 따름
- 건축물 1층 상업시설의 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치함
- 담장 설치가 필요한 경우, 담장의 높이는 1.2m 이하의 화목류의 생울타리로 하되, 간선가로변에는 설치할 수 없음
- 굴뚝, 환기설비, 급수설비 등의 건축설비 및 구조물은 전면도로에서 보이지 않도록 차폐하여야 함

■ 경관계획(경관특화계획)의 운용

- 본 지구단위계획에서 건축물의 형태, 외관 및 색채 등에 대한 사항은 지구단위계획상의 지침을 따르는 것을 원칙으로 하고, 별도의 지침이 없는 경우 영종하늘도시 개발계획에 따라 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)을 따름

(10) 공공청사용지 (변경)

1) 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 공공청사용지는 용도, 기능, 개발시기 등의 특성을 고려하여 공공청사, 공공청사용지 및 근린공공청사용지 등으로 구분하여 계획하였음
- 공공청사용지는 구청사 또는 행정타운 등의 입지를 대비하여 건축물용도를 계획하였으며, 근린공공청사용지는 동사무소, 순찰지구대, 소방파출소 등의 근린공공청사 입지를 목적으로 계획하였음. 공공청사용지는 공공청사와는 달리 도시기반시설로 결정되지 아니한 예비용지로서의 개념이므로 포괄용도를 부여하였음

〈표 4-41〉 공공청사용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등

구 분			공공청사용지								
도면표시			PB-D (공공청사)		PB-R (공공청사용지)		NPB (근린공공청사용지)				
							NPB-C	NPB-RC	NPB-R1	NPB-R2	NPB-R3
건축물 용도	주 용도	· 지정용도로서 도시계획시설 결정을 따름		※ 주용도는 당해 건축물 연면적의 50%이상이어야 함 · 제1종근린생활시설 중 동사무소·경찰관파출소·소방서·우체국·전신전화국·방송국·보건소·공공도서관·지역건강보험조합, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡미만인 것 · 업무시설 중 공공업무시설							
	허용 용도	[지정용도] · 도시계획시설 의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제 94조의 공공청 사에 한함 · 도시계획시설 결정에 따름		· 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활 시설 (옥외에 설치하는 골프 연습장·안마시 술소·단란주점 및 지상층에 설 치하는 노래연 습장은 제외) · 교육연구시설 · 노유자시설 · 업무시설		· 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 (옥외에 설치하는 골프연습장·안마 시술소·단란주점 및 지상층에 설 치하는 노래연 습장은 제외) · 노유자시설 · 업무시설		· 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활 시설 (옥외에 설 치하는 골프연 습장·안마시술소· 단란주점 및 지 상층에 설치하 는 노래연습장 은 제외) · 노유자시설 · 업무시설			
	불허 용도	· 허용/권장용도 이외의 용도									
건폐율			60%이하		60%이하		60%이하	60%이하	50%이하	60%이하	60%이하
용적률			200% 이하	250% 이하	500%이하		600%이 하	500%이 하	250%이하	200%이하	150%이하
최고층수			4층 이하	5층 이하	10층 이하		10층 이하	10층 이하	5층이하	4층 이하	3층 이하
최저층수			-		-		-	-	-	-	-
해당 가구			PB1, PB2, PB3	PB15	기정 변경	PB7, PB8, PB9 PB7, PB8, PB9, PB17	PB6	PB5, PB10	PB12	PB11, PB14	PB16

2) 건축물의 배치에 관한 사항 (변경없음)

■ 계획 내용

- 공공청사(PB1, PB2, PB3)는 건축물의 주출입구에 면한 대지경계선에서 2m이상 건축선을 후퇴하여 공공조경을 조성하도록 권장함
- 공공청사용지 중 PB7, PB8은 건축물의 주출입구에 면한 대지경계선에서 3m이상 건축선을 후퇴하여 공공조경을 조성하도록 권장함
- 공공청사용지 중 PB9는 건축물의 대지경계선에서 3m이상 건축선을 후퇴하여 공공조경을 조성하도록 권장함. 이 때 보행자의 편의를 위하여 전면공지를 조성하는 곳에는 공공조경을 아니할 수 있음
- 근린공공청사용지는 인접한 획지의 배치를 따르도록 하되, 공공청사 및 공공업무시설의 성격상 부득이하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우에는 그러하지 아니함

■ 통경구간의 설정

- 통경구간의 위치는 지구단위계획 결정도를 따름. 단, 건축물 배치상 부득이하게 통경구간의 폭을 준수하기 어렵다고 실시계획 승인권자가 인정할 경우, 지정 위치의 변화없이 10m 범위 내에서 폭을 변경할 수 있음
- 통경구간 내에는 일체의 건축물(지상부만 해당됨)을 설치할 수 없음. 다만, 보행자의 휴식을 위한 긴의자 및 휴게시설의 설치 및 지하주차장의 진출입을 위한 캐노피 등은 예외로 함
- 통경구간 내에는 지정된 폭원으로 공공보행통로를 설치하여야 하며, ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률’에서 정한 시설기준에 적합하여야 함. 이 때 공공보행통로는 가능한 외부의 보행체계 및 자전거도로와 연계되도록 함

3) 건축물의 형태, 외관 및 색채 등에 관한 사항 (변경없음)

- 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함
- 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 함
- 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘제4장의 제6절(경관계획)’의 기준을 따름
- 건축물의 야간경관은 ‘제4장의 제6절(경관계획)’의 기준을 따름

■ 경관계획(경관특화계획)의 운용

- 본 지구단위계획에서 건축물의 형태, 외관 및 색채 등에 대한 사항은 지구단위계획상의 지침을 따르는 것을 원칙으로 하고, 별도의 지침이 없는 경우 영종하늘도시 개발계획에 따라 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)을 따름

(11) 특화거리조성용지-S (변경없음)

1) 건축물의 용도 (변경없음)

■ 기본 방향

- 특화가로구역은 해수변의 공간적 이점을 활용하여 위락·휴양 등의 다양한 기능을 수행하도록 계획하였음
- 건축물 용도는 일반상업지역 내에서 건축이 가능한 용도 중 1층부에는 상업기능의 주거 외 시설을 설치토록 하며, 2층부 이상에는 숙박시설(관광펜션)을 설치 가능토록 계획

■ 계획 내용

- 건축물의 용도는 지정, 허용, 불허용도를 제시하며, 세부 건축물의 용도는 다음 <표 4-42> 에서 규정하는 용도로 함
- 1층 지정용도가 지정된 경우, 당해 용도를 1층 건축연면적의 50%이상 확보 하도록 함

<건축물의 용도>



<카페거리>



<쇼핑거리>



〈표 4-42〉 특화가로구역 건축물 용도

구 분		특화가로구역	
도면표시		S	
		S1(카페거리)	S2(쇼핑거리)
건축물 용도	지정용도 (1층)	- 제1·2종 근린생활시설 중 카페, 레스토랑, 커피전문점 등 휴게음식점·제과점 및 일반음식점	- 제1종 근린생활시설 중 공예품점 등 잡화, 의류, 악세사리, 완구, 서적 등 소매점 - 판매시설 중 상점
	허용용도	· 인천광역시 도시계획조례상 일반상업지역에 건축할 수 있는 건축물	
	불허 용도	· 제1,2종 근린생활시설 중 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 옥외에 설치하는 골프연습장 · 의료시설 중 정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 · 판매시설 중 도매시장 · 숙박시설(관광진흥법에 의한 관광펜션 제외) · 위락시설 중 투전기업소, 카지노 및 유흥주점 · 공장 · 운수시설 · 위험물 저장 및 처리시설 · 자동차 관련 시설(주차장 제외) · 동물 및 식물 관련 시설 중 가목부터 라목(건축법 시행령 별표1) · 자원순환 관련시설 · 분뇨 및 쓰레기 처리시설 · 묘지 관련 시설 · 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외) · 지정/허용용도 이외의 용도	
해당 가구		S 1	S 2

2) 건축물의 규모 등에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 특화가로구역은 용도지역상 일반상업지역으로서 주거와 상업 기능간의 완충작용을 수행하도록 계획되었으므로 규모계획도 주거와 상업 규모의 사이에서 결정하였음
- 상업기능 및 주변경관을 고려하여 용적률을 제한

■ 계획 내용

- 각 구역별, 용지별 건축물의 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 <표 4-43>를 따름
- 1층부의 높이는 4.5m를 권장하며, 특히 1층벽면지정선이 지정된 경우에는 반드시 1층부의 높이를 4.5m로 하여야 함(지형여건에 따라 불가피하다고 판단되는 경우에는 2m범위내 완화 적용할 수 있음)
- 기타사항은 지구단위계획 결정도에 표기된 바에 따라 건축하되, 특별히 지정되어 있지 않은 경우에는 기존 관계 법규에 따름
- 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우, 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 봄

〈표 4-43〉 특화가로구역 건축물 건폐율, 용적률, 높이

구 분	특화가로구역	
	S	
도면표시	S1(카페거리)	S2(쇼핑거리)
건폐율	60%	
용적률	180%	
최고층수	3층이하	
해당 가구	S 1	S 2

3) 건축물의 배치에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 가로의 개방감 및 쾌적성을 증진하고 정연한 경관 형성을 위한 건축한계선, 1층 벽면지정선을 지정
- 1층 벽면지정선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 지구단위계획 결정도상에 표기된 내용으로 접하여 건축하여야 함

■ 계획 내용

- 건축물의 1층 바닥높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 대지내 공지 또는 보도와 20cm 이상 단차가 나지 않도록 함
- 건축선(건축한계선, 1층벽면지정선 등)의 위치는 지구단위계획 결정도를 따름
- 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지구단위계획 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 함.
 - 1층벽면지정선(3m) 지정 : 특화가로구역 상업시설용지 도로변 전면부
- 건축한계선(3m)의 지정
 - 특화가로구역 상업시설용지의 이면부(공원변, 광장변)
- 연접한 3개 획지 이내에서 맞벽건축으로 건축하도록 권장함

<건축한계선>

<테라스 조성>



4) 건축물의 형태, 외관 및 색채에 관한 사항 (변경없음)

■ 기본 방향

- 건축물은 다양하고 창의력이 가미된 조형미 있는 건축물이 되도록 함
- 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 조화를 이룰 수 있도록 일관성을 지녀야 함

■ 계획 내용

- 건축한계선에 면한 1층외벽면은 70% 이상을 투시형으로 해야 함. 이 때, 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리하여야 함. 단, 건축물의 용도상 부득이하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우에는 그러하지 아니함
 - 전면 저층부 : 아케이드 및 어닝/차양시설 설치, 외벽면의 70%이상 투시율 확보
 - 이면 저층부 : 옥외 테라스 권장
- 건축물의 지붕은 박공형식의 경사지붕을 권장함. 건축물의 지붕이 평지붕으로 계획된 경우 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 설치할 것을 권장함. 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화 통신설비 등은 지붕·옥상층과 동일한 디자인을 적용하여 조화롭게 하거나 전면도로의 건너편에서 시각적으로 차폐되어야 함(방송·통신용 안테나 제외)
- 담장설치는 원칙적으로 불허함. 다만, 부득이한 경우 승인권자(또는 허가권자)의 승인(허가)을 거쳐 달리할 수 있음

<투시성 확보>



<어닝 등 차양시설>



< 전면부 아케이드 설치 >



■ 아케이드 및 차양 설치

- 지구단위계획 결정도에서 아케이드 설치구간이 지정된 획지에서는 필지 전면쪽에 맞추어 반드시 열주에 의해 지탱되는 아치 또는 이와 유사한 형태의 천장 등을 연속적으로 가설한 구조물과 그것이 조성하는 개방된 통로공간을 확보하여야 함
- 지구단위계획 결정도에서 차양 설치구간이 지정된 획지에서는 계획고로부터 3~3.2m 높이에 어닝 등 차양을 설치하여야 하며, 동일 건물내에서는 일치하도록 설치하는 것을 권장함.
- 아케이드 및 차양 하부공간에는 ‘보행지장물’의 설치를 불허함. 단, 영업시간내에는 영업공간으로서 사용할 수 있음(건축연면적에서 제외)
- 아케이드 및 차양의 설치에 대해서는 지구단위계획 보고서 ‘제4장 제5절(건축물에 관한 계획)’ 중 건축물의 형태에 대한 용어의 정의에 맞게 조성하여야 함

■ 장애인·노약자 등을 위한 계획

- 상업시설용지에 건축하는 건축물은 노약자, 장애인, 임산부 등이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 ‘장애인·노인·임산부등의 편의증진보장에 관한 법률’과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용하도록 함

■ 건축물의 재료 및 색채

- 건축물의 입면계획시 건축물의 재료는 따뜻하고 안정감있는 분위기를 연출할 수 있는 재질의 사용을 권장하며, 다음 각호의 기준에 따라 선정하도록 함
 - 샌드위치 패널, 드라이비트 등 이와 유사한 조립식 재료의 사용금지
 - 금속, 반짝이는 타일(유광), 반사유리 등의 반사성 재료 사용 금지
 - 외벽면 전체의 페인트 및 도료 마감 금지
 - 재료의 본질적인 성격을 그대로 보여주는 재료, 시간에 따라 변해가는 자연재료, 질감 및 패턴 등 입체감이 있는 소재의 사용을 권장함 (벽돌, 점토판, 석재, 목재, 내후성 강판, 외장합판, 스티코, 무광 금속판재 등)
- 건축물의 색채는 원색, 또는 명도나 채도가 높은 색상의 사용을 금하고, 건축물의 외벽은 되도록 페인트의 사용을 지양하며 재료의 물성이 그대로 드러나게 하여야함 단, 필요에 의하여 채색을 할 경우 두드러지지 않고 주변 건물과 조화를 이루어야 함
- 건축물의 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라 주변 건물과도 조화를 이루어야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽 재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 함

■ 옥외광고물, 야간경관 등

- 건축물의 옥외광고물(간판)은 지구단위계획 보고서 '제4장의 제6절(경관계획)'의 기준을 따르며, 건축입면 재료의 입체감을 드러낼 수 있도록 판형 간판의 설치를 지양하고, 건물의 벽면에 직접 문자, 픽토그램 등을 부착하고 간접조명을 활용하는 간판을 설치할 것을 권장함.

< 간판예시 >



< 픽토그램 간판예시 >



- 건축물의 야간경관은 지구단위계획 보고서 '제4장의 제6절(경관계획)'의 기준을 따름

■ 경관계획(경관특화계획)의 운용

- 본 지구단위계획에서 건축물의 형태, 외관 및 색채 등에 대한 사항은 지구단위 계획상의 지침을 따르는 것을 원칙으로 하고, 별도의 지침이 없는 경우 영종하늘 도시 개발계획에 따라 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)을 따름

(12) 기타시설용지 (변경)

1) 자동차관련시설 - 주차장 (변경없음)

■ 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

- 본 계획에서 '주차장'이라함은 【주차장법】 제2조 제1호 나목의 규정에 의한 '노외주차장'을 말하며, 주차장의 결정·구조 및 설치에 관하여는 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제30조와 주차장법이 정하는 규정에 의하여 설치토록 계획
- 주차장용지는 개발계획에 따라 상업지역 및 주거지역 등에 계획되었으며, 이 중 전용주거지역에는 지구단위계획에 따른 행위제한의 완화에 의하여 주차장을 설치하되, 주차전용건축물 외에 부속용도는 불허하도록 함
- 자전거주차장은 【자전거 이용 활성화에 관한 법률】 및 조례에 따라 확보하여야 하며, 설치기준은 자전거 이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙에 부합하도록 설치 및 설치위치는 1층에 설치하는 것을 권장
- 주차장은 원칙적으로 자주식으로 설치하되, 승인권자(또는 허가권자)가 불가피하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니함

〈별표 20〉 자동차관련시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		자동차관련시설용지								
도면 표시	기정	주-SI	주-CC	주-GC	주-RC	주-GR	주-GR2	주-OR2		
건축물 용도	허용 용도	· 【주차장법】 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도)에 한함 · 해당 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법 시행령 별표1】의 다음의 용도와 복합적으로 건축할 수 있으나, 이 경우 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 함								
		· 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) · 문화 및 집회시설(마권관련시설제외) · 판매시설(상점 및 이와 유사한 것에 한함) · 운동시설(운동장 제외) · 업무시설(오피스텔 제외)				· 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 욕외에 설치하는 골프연습장 및 지상층에 설치하는 노래연습장은 제외)			· 부속용도 불허	
	불허 용도	· 허용용도 이외의 용도								
건폐율		80%	80%	80%	60%	60%	60%	60%	60%	50%
용적률	기정	400%	600%	1,000%	600%	400%	500%	200%	180%	100%
최고층수		-	-	-	10층	-	10층	4층	3층	2층
해당 가구	변경	주50	주32~ 주35	주36~ 주39	주6,주8~14, 주22~25, 주27,주51	주42	주26	주2~5,주7,주16, 주18,주19,주30, 주31,주40,주41, 주43,주44	주45,주46, 주47,주48, 주49	주1,주15,주17, 주20,주21,주28, 주29

■ 건축물의 형태, 색채

- 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함
- 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 함

2) 문화시설 (변경없음)

■ 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

- 문화시설은 신도시 사례를 기준으로 청소년문화센터, 공연장, 박물관 등을 유치할 수 있도록 계획

〈표 4-45〉 문화시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		문화시설		
도면표시		CU-RC	CU-GR	
건축물용도	허용 용도	· 해당 용도지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법 시행령 별표1】의 다음의 용도 [주용도] - 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 경륜장, 경정장, 동·식물원 제외) - 교육연구시설 중 교육원, 연구소, 도서관 - 방송통신시설 - 관광휴게시설(관망탑, 휴게소, 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설 제외) - 수련시설 - 제2종 근린생활시설 중 파목 운동시설(옥외에 설치하는 골프연습장 제외) - 제2종 근린생활시설 중 가목 공연장 - 운동시설(옥외에 설치하는 골프연습장 제외) [부수용도] ※ 건축물 연면적의 30%미만에 한함 - 주용도를 제외한 제1·2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외) - 의료시설 (정신병원, 격리병원 제외) - 노유자시설 중 어린이집		
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도		
건폐율		60% 이하	50% 이하	60% 이하
용적률		500% 이하	250% 이하	240% 이하
최고층수		10층 이하	5층 이하	4층 이하
해당가구		CU1, CU2	CU3	CU4

※ 상기 허용용도 지침에도 불구하고, CU3의 허용용도는 아래에 따른다.(그 외 사항은 상기와 동일)

- 문화 및 집회시설은 집회장(당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것으로서 너비 12미터 이상인 도로에 12미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한한다), 전시장(너비 12미터 이상인 도로에 12미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)만 건축 가능
- 교육연구시설은 상기 허용용도 외 학원도 건축 가능
- 관광휴게시설은 건축 불가
- 수련시설은 유스호스텔을 제외하고 건축 가능
- 운동시설의 경우 너비 12미터 미만인 도로에 접한 대지의 경우에 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것에 한정

■ 건축물의 배치에 관한 사항

- 문화시설의 경우에는 건축물의 주 출입구에 면한 대지경계선에서 2미터 이상 건축선을 후퇴하여 공공조경을 조성하도록 권장함

■ 건축물의 형태, 색채

- 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함
- 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 함

3) 사회복지시설 (변경없음)

■ 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

- 사회복지시설은 보건복지부 권장사항인 인구 20만인당 1개소를 기준으로 하여 계획함

〈표 4-46〉 사회복지시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		사회복지시설
도면표시		복
건축물 용도	허용 용도	· 자연녹지지역에 건축할 수 있는 건축물 중【건축법 시행령 별표1】의 다음의 용도 [주용도] - 노유자시설 [부수용도] - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설[더목 및 러목(안마시술소만 해당한다)은 제외] - 의료시설(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 요양병원)
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도
	건폐율	20% 이하
	용적률	80% 이하
	최고층수	4층 이하
	해당가구	복1

■ 건축물의 배치에 관한 사항

- 사회복지시설의 경우에는 건축물의 주 출입구에 면한 대지경계선에서 2미터 이상 건축선을 후퇴하여 공공조경을 조성하도록 권장함

■ 건축물의 형태, 색채

- 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함
- 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 함

4) 체육시설용지 (변경없음)

■ 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

〈표 4-47〉 체육시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		체육시설용지
도면표시		체
건축물용도	허용 용도	· 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중【건축법 시행령 별표1】의 다음의 용도 [주용도] - 제1종 근린생활시설 중 마목 탁구장, 체육도장 등 - 제2종 근린생활시설 중 파목 운동시설 - 문화 및 집회시설 중 관람장 - 운동시설 [부수용도] - 주용도를 제외한 제1·2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외) ※ 주용도는 당해 건축물 연면적의 50%이상이어야 함
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도
건폐율		60% 이하
용적률		500% 이하
최고층수		10층 이하
해당가구		체1

■ 건축물의 배치에 관한 사항

- 건축한계선의 위치는 지구단위계획 결정도를 따름
- 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 함
 - 3m 건축한계선 지정 : 20m 이상 도로변 체육시설용지. 건축선에 의하여 확보된 대지안의 공간에는 공공조경을 조성하도록 함

5) 교육시설 - 유치원, 학교 (변경)

■ 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

- 유치원 및 학교용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표 4-48>에 따라 건축하여야 함
- 전용주거지역에 위치하고 있는 유치원은 주거환경을 위해 복합용도를 불허함
- 유치원을 유치원의 용도의 시설과 복합으로 건축하는 경우, 보육시설 및 학원에 한하며, 이 경우 유치원 용도의 바닥면적 합계는 당해 건축물 연면적의 70% 이상이어야 함. 이때 복합건축물은 유아교육·보육의 환경이 보호될 수 있도록 유치원의 출입구·계단·복도 및 화장실 등을 다른 용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 함
- 유치원을 유치원의 용도의 시설과 복합으로 건축하는 경우, 유치원은 2층 이하에 설치하여야 함. 또한, 유치원 전용건축물을 건축하는 경우에는 교실 등 학습활동에 직·간접적으로 필요한 시설은 2층 이하에 설치하여야 함

<표 4-48> 교육시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 (변경)

구 분		교육시설용지					
		유치원		초등학교	중학교	고등학교	외국인 학교
도면표시		유		초	중	고	외
건축물 용도	지정 용도	· 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영규정」에 의한 유치원		· 초·중등교육법 제2조의 규정에 의한 초등학교	· 초·중등교육법 제2조의 규정에 의한 중학교	· 초·중등교육법 제2조의 규정에 의한 중학교	· 교육연구시설 중 학교
		· 복합용도 불허	· 택지개발촉진법시행령 제7조제4항 제2호에 규정된 용도	· 「학교복합시설 설치 및 운영·관리에 관한 법률」 제2조에 따른 학교복합시설			
	불허 용도	· 지정용도 이외의 용도					
건폐율	50%이하	50%이하	60%이하	50%이하	50%이하	50%이하	60%이하
용적률	100%이하	120%이하	200%이하	200%이하	200%이하	200%이하	250%이하
최고층수	3층	3층	4층	5층 이하	5층 이하	5층 이하	5층 이하
해당가구	유3, 유4	유2	유1, 유5, 유6	초1 ~ 초7	중1 ~ 중4	고1 ~ 고6	외1

■ 건축물의 배치에 관한 사항

- 교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향 배치를 권장함

■ 건축물의 형태, 색채

- 교육시설의 경우에 공이 넘어가는 것을 방지하기 위한 안전망을 설치하도록 함. 단, 생활가로에 면한 교육시설의 경우에는 1.2미터 높이의 화목류 생울타리 설치로 가로변 녹지공간과 조화를 이루도록 함

6) 복합터미널 (변경없음)

■ 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

- 복합터미널의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표 4-49>에 따라 건축하여야 함
- 건축물의 주용도는 당해 건축물 연면적의 50% 이상이어야 함

<표 4-49> 복합터미널 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		복합터미널
도면표시		MT
건축물용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> · 일반상업지역에 건축할 수 있는 건축물 중【건축법 시행령 별표1】의 다음의 용도 [주용도] <ul style="list-style-type: none"> - 운수시설 - 자동차관련시설(폐차장, 정비공장, 운전학원 및 정비학원 제외) [부수용도] <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 - 문화 및 집회시설(마권관련시설제외) - 판매시설 - 업무시설 - 숙박시설 - 위락시설
	불허 용도	· 허용용도 이외의 용도
건폐율		60% 이하
용적률		600% 이하
최고층수		10층
해당가구		MT1, MT2

■ 건축물의 배치에 관한 사항

- 복합터미널의 배치는 일반상업용지 배치 기준에 의하여 작성하며, 지구단위계획 결정도를 따름

■ 건축물의 형태, 색채

- 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함. 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 함

7) 여객자동차차고지 (변경없음)

■ 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

- 여객자동차차고지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표 4-50>에 따라 건축하여야 함
- 건축물의 주용도는 당해 건축물 연면적의 50%이상이어야 함

<표 4-50> 여객자동차차고지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		여객자동차차고지
도면표시		차고
건축물용도	허용용도	· 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙 제31조의 자동차정류장 중 공영차고지
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도
건폐율		20% 이하
용적률		80% 이하
최고층수		4층
해당가구		차고1

■ 건축물의 배치에 관한 사항

- 여객자동차차고지의 배치는 지구단위계획 결정도를 따름

■ 건축물의 형태, 색채

- 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함. 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 함

8) 종교시설 (변경)

■ 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

- 종교시설용지의 건축물용도는 종교집회장과 종교집회장의 부속용도(목회자 숙소 등)에 한함

〈표 4-51〉 종교시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		종교시설용지	
도면표시		종	
건축물용도	허용용도	· 【건축법 시행령 별표1】의 다음의 용도 - 제2종근린생활시설 중 종교집회장 - 종교시설 중 종교집회장(봉안당 제외) 및 부속용도(목회자 숙소 등)에 한함 - 노유자시설 중 어린이집 및 노인복지시설(건축물연면적의 20% 미만)에 한함	
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도	
건폐율		60% 이하	50% 이하
용적률		200% 이하	200% 이하
최고층수		4층	4층
해당가구	기정	종1 ~ 종8, 종10 ~ 종15	종9
	변경	종1 ~ 종8, 종10 ~ 종14	

※ 상기 허용용도 지침에도 불구하고 종12용지는 그 조성목적상 봉안당을 허용용도로 함

■ 건축물의 배치에 관한 사항

- 종교시설의 경우에는 특정일의 이용객 증가에 대비하여 건축물의 주 출입구에 면한 대지경계선에서 2미터 이상 건축선을 후퇴하여 전면공지를 조성하도록 권장

9) 종합의료시설 (변경없음)

■ 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

〈표 4-52〉 종합의료시설 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		종합의료시설	
도면표시		ME-H	ME-L
건조대여이나	허용용도	· 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법 시행령 별표 1】의 다음의 용도 [주용도] : 의료시설(격리병원 제외) [부수용도] : ① 【의료법】 제49조에 의한 부대사업에 해당하는 것으로서 【건축법 시행령 별표1】의 다음의 용도 - 교육연구시설 - 노유자시설 중 노인복지시설 - 자동차관련시설 중 주차장(부설 주차장에 한함) - 장례식장(의료시설의 부수시설) - 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설로서 의료법 시행규칙 제60조의 부대사업에 해당되는 용도 ② 【경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법】 제23조의 2 및 동법 시행령 제20조의 3의 다음의 용도 - 「공중위생관리법」 제2조제1항제3호에 따른 목욕장업	· 보건소
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도	
건폐율		60% 이하	
용적률		500% 이하	
최고층수		-	
해당가구		ME1	ME2

■ 건축물의 형태, 색채

- 종합의료시설은 인천대교 진입부로서 랜드마크 기능을 담당할 수 있도록 특색있는 디자인을 적용하도록 함

10) 위험물저장 및 처리시설 - 주유소, 충전소 (변경없음)

■ 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

- 위험물저장 및 처리시설용지의 건축물 용도는 주유소 및 충전소에 한하며, <표 4-53>에 의하여 건축하여야 함. 단, 부대시설로서 제1종근린생활시설 및 자동차관련시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 때 부대시설의 바닥면적의 합계는 해당 건축물 연면적의 40%를 초과할 수 없음
- 위험물저장 및 처리시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 4-53>을 초과하여 건축할 수 없음

<표 4-53> 위험물저장 및 처리시설 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		주 유 소			
도면표시		주유			충
건축배치여부	허용용도	· 【건축법 시행령 별표1】의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소(기계식 세차설비를 포함)			· 【건축법 시행령 별표1】의 위험물 저장 및 처리시설 중 액화석유가스충전소(기계식 세차설비를 포함) · 제1종근린생활시설 및 자동차관련시설
		· 제1종근린생활시설 및 자동차관련시설	· 제1종근린생활시설 및 자동차관련시설 (주차장, 세차장에 한함)	· 제1종근린생활시설 및 자동차관련시설 (주차장, 매매장에 한함)	
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도			
건폐율		20% 이하	50% 이하	50% 이하	70% 이하
용적률		80% 이하	200% 이하	200% 이하	200% 이하
최고층수		4층	4층	4층	4층
해당가구		주유1~5	주유6	주유7	충1, 충2, 충3

■ 건축물의 형태, 색채

- 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함. 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 함

11) 시장용지 (변경없음)

■ 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

- 어촌정주어항(영종항)의 어업활동에 필요한 수산물직판장을 감안하여 시장용지 1 개소를 계획
- 시장용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표 4-54>에 따라 건축하여야 함

<표 4-54> 시장용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분			시장용지
도면표시			시장
건축물용도	허용용도	전층	· 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중【건축법 시행령 별표1】의 다음의 용도 - 수산물시장 · 수산물위판장 · 수산물직매장 · 수산물집하장 및 활어일시보관 시설 등 수산물유통 · 판매 · 보관시설과 이러한 시설에 해수를 인수(인수) 또는 배수(배수)하기 위한 시설
		2층이상	- 제1종근린생활시설 중 가목 소매점, 나목 휴게음식점·제과점 - 제2종근린생활시설 중 아목 휴게음식점·제과점, 자목 일반음식점
	불허용도		· 허용용도 이외의 용도
건폐율			60% 이하
용적률			180% 이하
최고층수			3층 이하
해당가구			시장1

■ 건축물의 배치에 관한 사항

- 시장용지의 배치는 지구단위계획 결정도를 따름

■ 건축물의 형태, 색채

- 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함. 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 함

12) 창고시설용지 (변경없음)

■ 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

- 어촌정주어항(영종항)의 어업활동에 필요한 어구보관시설인 물양장을 감안하여 창고 1개소를 계획
- 창고시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표 4-55>에 따라 건축하여야 함

<표 4-55> 창고시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		창고시설용지
도면표시		창고
건축물용도	허용용도	· 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법 시행령 별표1】의 다음의 용도 · 어선 건조 · 수리장, 어구 건조장, 어구 제작 · 수리장, 선양시설(선양시설), 야적장, 기자재창고 등 어선 · 어구보전시설
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도
건폐율		60% 이하
용적률		180% 이하
최고층수		3층 이하
해당가구		창고1

■ 건축물의 배치에 관한 사항

- 창고시설용지의 배치는 지구단위계획 결정도를 따름

■ 건축물의 형태, 색채

- 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함. 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 함

13) 교육지원시설용지 (변경없음)

■ 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

- 교육지원시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등은 <표 4-56>에 따라 건축하여야 함

<표 4-56> 교육지원시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		교육지원시설용지
도면표시		ER
건축물 용도	허용 용도	· 교육연구시설(학교, 직업훈련소, 학원 제외)
	불허 용도	· 허용용도 이외의 용도
건폐율		60% 이하
용적률		200% 이하
최고층수		4층 이하
해당가구		ER1

■ 건축물의 배치에 관한 사항

- 건축물의 주출입구에 면한 대지경계선에서 2m이상 건축선을 후퇴하여 공공조경을 조성하도록 권장함

■ 건축물의 형태, 색채

- 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함. 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 함

14) 기타시설 (변경없음)

■ 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항

- 기타시설의 건축물 용도는 <표 4-57>에 한하며, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙을 준용하여 건축하여야 함
- 기타시설의 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 4-57>를 초과하여 건축할 수 없음

<표 4-57> 기타시설 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		전기공급설비 및 집단에너지공급시설, 하수도시설 등							
도면표시		변	폐	하	배	통신		오	
건축물 에너지 등급	지정 용도	· 변전소	· 생활 폐 기 물 자동집하시설 중앙집하장	· 하수종말처 리장	· 배수지	방송통신시설 부대시설		· 오수중계펌 프장	
	불허 용도	· 지정용도 이외의 용도							
건폐율		70% 이하	60% 이하	60% 이하	20% 이하	20% 이하	50%이하	60%이하	70% 이하
용적률		350% 이하	200% 이하	180% 이하	80% 이하	80% 이하	250%이하	250%이하	200% 이하
최고층수		5층 이하	4층 이하	3층 이하	4층 이하	4층 이하	5층 이하	5층 이하	4층 이하
해당가구		변1	변2	폐1~4	하1, 하2	배1	통신1	통신2	오1~4

구 분		전기공급설비 및 집단에너지공급시설, 하수도시설 등							
도면표시		빗물	정			도관	군	송	가
건축물에너지 등급	지정 용도	· 빗물펌프장	· 가스공급설비(정압기)			· 지하차도관 리사무소	· 군사시설	· 송유시설	· 가압장
	불허 용도	· 지정용도 이외의 용도							
건폐율		70% 이하	20% 이하	50% 이하	60% 이하	60% 이하	20% 이하	20% 이하	70% 이하
용적률		200% 이하	80% 이하	100% 이하	120% 이하	120% 이하	80% 이하	80% 이하	350% 이하
최고층수		4층 이하	2층 이하	2층 이하	2층 이하	2층 이하	4층 이하	4층 이하	4층 이하
해당가구		빗물1~4	정1~4	정5	정6	도관1,도관2	군1~군5	송1	가1

■ 건축물의 배치에 관한 사항

- 공공시설의 경우에는 건축물의 주 출입구에 면한 대지경계선에서 2미터 이상 건축선을 후퇴하여 공공조경을 조성하도록 권장

■ 건축물의 형태, 색채

- 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함. 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 함

6. 경관 계획 (변경없음)

(1) 경관계획의 방향

1) 기본방향

■ 인천국제공항의 국제적 배후 지원도시

- 국제문화 교류도시로서의 기능을 충족시킬 수 있는 상징적인 도시경관을 창출함
- 주변의 자연환경을 최대한 활용한 쾌적하고 차별화된 경관형성을 통하여 국제적 도시로서의 정체성(Identity)을 구축하도록 함

■ 경관자원 발굴 및 개발과 보전의 상생

- 계획 대상지는 백운산의 산림경관과 영종도 갯벌, 철새 도래지를 보유한 친환경지역으로 인간과 자연이 공존하는 건강하고 어메니티가 있는 경관을 조성함
- 자연환경을 고려한 지역의 독특한 경관자원의 발굴과 경제자유구역으로서의 국제적인 성격을 지닌 디자인요소 개발 등으로 개발과 보전을 동시에 이룰 수 있는 도시를 조성함

■ 조화로운 경관 형성과 관리

- 주변 자연환경과 조화를 이룰 수 있는 경관계획을 통하여 영종지역의 미적 질서와 개성 있는 도시를 조성할 수 있도록 함
- 전체 도시 이미지와 어울리면서도 다양한 라이프스타일에 대응할 수 있는 휴먼스케일을 중시함 도시 경관을 창출함



(2) 경관자원분석

1) 경관특성분석

■ 자연경관분석 - 주요경관자원

- 바다 / 하천
 - 대상지의 동측, 남측, 북측으로 해안에 접해있으면, 대상지 내부에는 전소천 외에는 별도의 하천이 없으며, 하천의 발달은 미약함
- 산, 구릉지
 - 대상지 주변에는 백운산, 석화산, 백련산, 금산 등 산지가 발달하였고, 대상지 내부에는 송산과 다수의 구릉지가 발달하였음
- 해안 및 저지대
 - 대상지 남측에는 대규모의 유수지가 있으며, 해안 인접부의 저지대는 염전, 농경지 등으로 사용되고 있음
- 기타 : 대상지 주변의 작은 섬과 간조 시에 드러나는 갯벌, 철새 등이 있음



〈그림 4-10〉 자연경관자원

■ 자연경관분석 - 경관자원의 보존 방향

- 기본원칙
 - 주요 경관자원을 조망대상 및 조망점, 경관의 거점으로 활용
 - 대상지에서 바다로의 조망을 최대한 확보하는 계획이 필요함
 - 녹지자연도 6등급 이상은 원칙적으로 보전하며, 필용에 따라 제한적으로 개발함
 - 백운산은 주요 조망대상으로서 7부 능선 이상의 조망을 확보
 - 지세에 따른 녹지축을 설정하고, 생태통로, 연결녹지, 보행자전용도로로 연계하여 녹지 네트워크를 형성함
 - 유수지는 원형 보존하도록 함
- 활용 방향
 - 유수지는 체험형 생태공원으로 조성
 - 해안에 관광객을 유인할 수 있는 매력요소 추가
 - 자연자원을 활용한 레저/스포츠 기능 도입



〈그림 4-11〉 경관자원의 보존방향

■ 인문경관분석 - 역사문화자원

- 문화재
 - 대상지 내에는 지정 및 등록문화재가 존재하지 않으며, 주변 지역에 용궁사, 용궁사 느티나무 등의 문화재가 분포하고 있음
- 향토유적
 - 백운산 주변 및 구릉지에 선사유물산포지가 다수 소재하고 있으나, 보전가치는 적음
 - 대상지내에 전통가옥, 묘역, 사당 등이 소재하고 있으나, 보전가치가 적음
 - 영종진지터, 경원정터 등 향토유적이 소재하고 있음
- 보전 방향
 - 대상지 내 향토유적 및 지명유래 등 가치 있는 역사문화자원은 권역별 특화된 이미지 요소(디자인 모티브)로 활용



〈그림 4-12〉 역사문화자원

■ 인문경관분석 - 지명(地名)

- 영종도 지명의 유래
 - 영종도의 원래 이름은 송나라 사신 서공이 제비가 많다고 하여 이름붙인 자연도(紫燕島)였으나, 조선시대에 영종진이 섬으로 옮겨오면서 영종도(永宗島)라고 불리고 있음
 - 영종(永宗)은 ‘긴 마루’라는 의미를 가지고 있으며, 공항이 들어설 것을 예견하여 이름 붙여졌다는 설도 있음
- 대상지 내의 지명은 지역의 위치나 지형적 특징, 특정 자연물, 시설물 등에서 유래한 것이 많음
 - 행정지명 또한 백운산을 중심으로 이름 붙여져 있음
 - 운서동 : 백운산의 서측 / 운남동 : 백운산의 남측 / 운북동 : 백운산의 북측
 - 중산동 : 여러 산 사이
 - 전래 및 현재 지명은 경관테마에 적용 가능함



〈그림 4-13〉 영종도의 지명

2) 개발현황분석

■ 주변지역 개발현황분석

백운산		공항방면		북측해안		비고
운서토지구 획정리사업	운남토지구 획정리사업	공항 신도시	자유무역 지역	운북복합 레저단지	운북수질 환경사업소	
83만평	14.7만평	83만평	63만평	83만평	-	
13,500인	4,850인	20,000인	33만평 (2004년)	13,500인	-	

○ 기타 개발현황

- 인천대교
- 제3연육교(계획)
- 제2공항철도(계획)



〈그림 4-14〉 주변지역 개발현황

■ 토지이용계획분석

○ 경관의 거점

- 중심상업용지 주변은 국제 업무지구로서 중심지 경관을 형성
- 공항신도시 인접 용지는 공항신도시역사를 중심으로 역세권 경관 형성
- 구읍나루 주변은 해운여객의 거점으로서 진입경관 형성
- 행정타운을 주변으로 외국인 거류지의 이국적인 경관 형성

○ 랜드마크 입지

- 국제 업무지구 내 초고층 건축물 존 설정
- 주요 진입부에 랜드마크 조성
- 인천대교 야경연출

○ 간선가로 중심

- 토지의 밀도는 간선가로를 중심으로 산, 바다로 갈수록 낮아지는 계획



〈그림 4-15〉 토지이용계획분석

■ 가로망계획 분석

- 고속도로
 - 공항고속도로 및 인천대교 연결도로, 제3연육교 연결도로 등은 대상지 내부와 주변지역을 단절시키는 EDGE로 작용
- 간선가로
 - 토지이용은 간선가로변을 중심으로 간선가로에서 멀어질수록 밀도, 높이가 낮아지는 계획 특성
 - 간선가로는 토지이용의 구분 역할
 - 주요가로의 교차부는 시각적 인지도가 크므로 진입 및 거점경관으로 조성
- 해안도로
 - 해안도로는 기존의 기능을 폐지하고 보행자전용도로 및 자전거도로로 조성하여 해안 조망 및 레저 활동의 주축으로 활용



〈그림 4-16〉 가로망계획도

(3) 계획개념의 설정

1) 경관목표 및 계획방향

■ 생태지향적 경관

- 개발과 보존의 상생(相生)
 - 백운산 등의 녹지경관, 바다 및 갯벌로 이루어지는 해안경관 등의 자연경관 보전을 위한 보전자원의 설정 및 활용
 - 갯벌, 구릉지 등 원형보전지역을 활용한 경관거점 설정
 - 그린네트워크, 블루네트워크의 연결을 통한 자연경관의 연속성 제고

■ 인간친화적 도시경관

- 자연과 인간의 조화(調和)
 - 자연경관을 모티브로 한 경관테마 및 디자인요소 설정
 - 휴먼스케일을 디자인의 기본원칙으로 설정
 - 녹지경관, 해안경관 등 주변 자연경관과 시가지경관의 조화를 위한 재료, 색채, 규모 등의 건축물경관계획 수립
 - 주요 자연경관에 대한 조망 확보

■ 차별화된 경관

- 경관권역 단위의 정체성, 장소성, 차별성 확립
 - 대상지의 자연경관을 활용한 권역별, 권역별 경관테마 도입
 - 대상지의 역사·문화적 특성을 살린 권역의 정체성 부여
 - 토지이용별, 입지별, 권역별로 특색있는 건축물경관계획 수립
 - 인천국제공항의 배후 입지를 활용 국제성/교류·관문성 연출
 - 영종도성의 발굴

2) 도시이미지 설정

■ 생태도시 건설로 친환경 인간중심도시 조성

- 바다와 산으로 둘러싸인 천혜의 자연환경과 인간이 조화된 쾌적한 주거환경의 조성
- 갯벌(생태자연공원), 근린공원, 체육공원, 테마공원 등 다양한 공원과 실개천, 풍부한 녹지를 중심으로 늘푸른 도시를 건설

■ 항공 물류 및 관광중심의 국제 교류도시 건설

- 무공해 첨단산업단지 및 연구단지와 항공물류단지의 클러스터를 형성하여 국제 교류의 중심도시로 육성
- 국제공항 및 수려한 해안경관과 연계한 동북아 관광의 중심도시 건설



〈그림 4-17〉 도시이미지의 설정

3) 경관주제의 설정 - “Eco - Floor” 영종 신도시

■ 지명의 유래 : 영종(永宗)

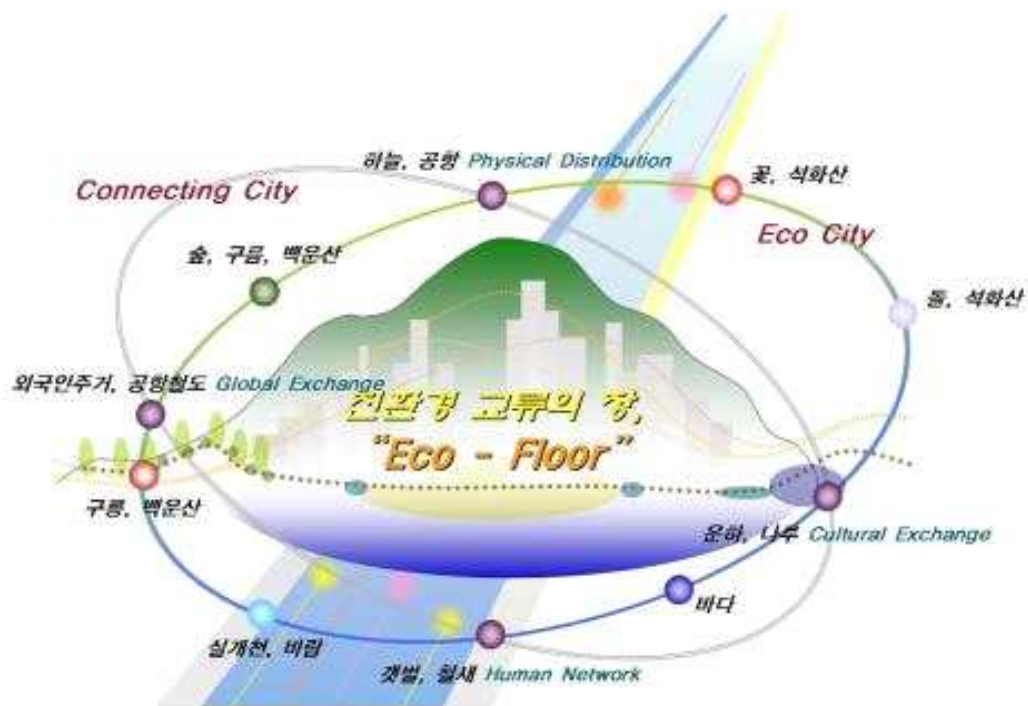
- 영종도(永宗島)의 원래 이름은 자연도(紫燕島)임. 제비가 많은 섬이라 자연도로 불렸던 것인데, 조선 효종 4년에 남양부에 있던 영종진(또는 영종포진)이 이 곳으로 옮겨 오면서 그 이름을 따서 영종도라 불리게 되었음. 지리적으로는 중국과 왕래하기 위한 외교의 관문이었을 뿐만 아니라 전략적·군사적 요충지였음

■ P.I. (Project Identity)

- 영종 (永宗)은 영(永)이라는 시간적 의미의 '영원함', '긴시간 지속됨'과, 종(宗)이라는 공간적 의미의 '마루'를 결합하여 '지속가능한 개발의 장'이라는 뜻으로 볼 수 있으며, 글자 그대로 풀이하면 '긴 마루'로서 이는 '통로, 길, 만남', '소통'의 의미가 된다
- 즉, 영종은 친환경적인 교류의 장으로서, 자연과 인간, 인천과 세계, 현재와 미래를 이어주는 상생과 조화의 장이라는 뜻 아래
- 세계적인 갯벌과 철새도래지인 천혜의 자연환경이 영원히 보전되는 국제교류도시라는 이미지를 강조하고자 함

■ 경관주제의 설정

- 대상지 내의 풍부한 자연경관자원을 보전하고 네트워크화하는 친환경생태도시의 개념을 토대로, 아시아와 세계를 잇는 관문, 세계경제흐름의 중심이 되는 국제교류도시로서의 개념이 조화되는 도시를 지향함



(4) 경관 기본구상

1) 기본방향

■ 점, 선, 면에 의한 경관관리체계

- 점, 선, 면의 개념을 활용하여 각각의 개념에 적용 가능한 경관요소들에 대한 체계적인 관리 방안을 마련할 수 있도록 함

	계획 대상	계획 방향
점	<ul style="list-style-type: none"> · 주요 도로의 교차점 · 주요 조망점(가각, 광장, 공원 등) · 인지도 및 경관적 중요도가 높은 시설물, 건축물, 구조물 · 역사문화자원 	<ul style="list-style-type: none"> · 거점경관계획(오픈스페이스 경관계획 포함) · 주요 조망점 및 점적 조망대상의 선정 · 존치건축물에 대한 조망경관계획 · 랜드마크의 위치, 규모, 재료, 형태 등에 관한 계획 · 존치건축물에 대한 조망 경관계획
선	<ul style="list-style-type: none"> · 도로, 해안, 실개천, 운하 등 · 주요 경관축(시각통로, 녹지축) · 스카이라인(자연, 인공) 	<ul style="list-style-type: none"> · 가로경관계획(가로시설물, 옥외광고물 등 포함) · 해안경관계획 · 경관축계획(시각통로, 녹지축 등) · 스카이라인계획
면	<ul style="list-style-type: none"> · 산, 구릉지, 바다, 갯벌 등의 면적인 자연경관자원 · 토지이용 및 가구구획에 의해 하나로 읽혀지는 경관권역 · 일단의 건축물 	<ul style="list-style-type: none"> · 자연경관보전계획 · 권역별 경관계획 · 건축물에 의한 경관계획(규모, 색채 등) · 색채계획 · 야간경관계획

2) 조망경관구상

■ 조망대상 및 조망점의 선정

- 대상지 내의 조망대상 및 조망점을 선정하여 각각의 조망대상에 적합한 경관계획을 수립할 수 있는 토대로 활용함

구 분	조망점			조망 형태
	조망거리		조망장소	
바다조망	근경	해안	· 공원, 광장, 해안도로, 단독	· 제한없음
	중경	시가지	· 건축물 고층부, 오픈스페이스	· 스카이라운지, 축선상
	원경	산	· 산의 정상부, 등산로등	· 부각에 의한 조망
해안조망	근경	바다	· 유람선상, 연육교	· 진입경관(거점경관)
	중경	시가지	· 건축물 고층부, 오픈스페이스	· 바다와 함께 조망
	원경	산, 내륙	· 산의 정상부, 송도, 월미도	· 바다와 함께 조망
시가지조망	근경	해안	· 공원, 광장, 해안도로	· 건축물 형태 인지
	중경	바다	· 유람선상, 연육교	· 건축물의 색채, 재료, 야경
	원경	산, 내륙	· 산의 정상부, 송도, 월미도	· 스카이라인, 건축물의 지붕
산, 구릉지 조망	근경	시가지	· 공원, 광장, 가로	· 산의 일부 조망, 수종식별
	중경	해안	· 주요 오픈스페이스	· 시가지와 함께 조망
	원경	바다	· 유람선상, 연육교	· 스카이라인, 산의 형태

■ 바다조망

- 해안에서의 조망
 - 정적인 조망 지역으로는 광장, 송산, 구읍, 갯벌, 공원 등에서의 조망이 있음
 - 동적인 조망 지역으로는 해안도로에서의 조망이 있음
 - 인천대교는 바다와 함께 중요한 조망대상으로 야간경관계획수립이 필요함
- 시가지에서 조망
 - 건축물의 높이 제한에 의하여 바다조망 확보가 필요함
 - 통경축 설정에 의한 바다조망 확보가 고려되어야 함
- 산에서의 조망
 - 산정상부, 등산로 상에서 조망이 가능함
 - 산(백운산, 석화산)에서의 조망을 고려한 건축물 높이계획 필요하므로, 부각에 의한 높이 제어 방안과 스카이라인계획과 연계함



〈그림 4-18〉 바다조망

■ 해안 및 시가지 조망

- 바다에서의 조망
 - 인천대교에서 조망은 대상지로 접근하면서 보게 되는 동적 조망이라고 볼 수 있으며, 야간경관이 중요한 조망 요소가 됨
 - 유람선에서의 조망과 제2공항철도에서의 조망도 동적 조망이라고 볼 수 있으며, 중심지 경관이 중요한 조망 요소가 됨
 - 내륙에서 대상지를 보게 되는 경우 도시 전체의 스카이라인과 실루엣이 중요한 조망 요소가 됨
- 산에서의 조망
 - 산정상부, 등산로 상에서 조망이 이루어지며, 건축물의 지붕 형태 및 색채, 랜드마크, 야간경관이 중요한 조망요소가 됨



〈그림 4-19〉 해안 및 시가지 조망

■ 산, 구릉지 조망

- 시가지에서의 조망
 - 통경축상에서 조망이 이루어지며, 경관축을 확보하기 위해 건축물의 입지를 제한하거나, 후퇴하여 배치하는 등의 계획이 필요함
- 해안에서의 조망
 - 해안에서 통경축을 통해 조망이 이루어지며, 경관축에 대한 계획 뿐 만아니라, 가로에 대한 경관 계획도 이루어져야 함
- 바다에서의 조망
 - 유람선상에서의 조망은 항로에서 이루어지며 도시의 전체적인 스카이라인과 실루엣이 주요 조망 대상이 됨
 - 인천대교에서는 백운산의 7부 능선이상이 조망되도록 건축물 높이 계획이 필요
 - 제3연육교에서 진입하는 경우 백운산과 석화산은 가로축을 따라서 이루어짐
 - 제2공항철도에서의 산 조망은 이동경관을 형성함



〈그림 4-20〉 산과 구릉지 조망

3) 스카이라인 계획

■ 스카이라인 계획의 개념 및 목적

- 스카이라인이란 하늘과 맞닿아 있는 것처럼 보이는 산이나 건물 따위의 윤곽선을 지칭함
- 산, 바다 등 자연경관에 대한 조망을 확보하거나, 조화로운 도시경관을 연출하기 위한 계획
- 영종지역에서는 대상지 배후의 백운산과 석화산과 조화되는 횡적 스카이라인과 바다 조망을 고려하는 종적 스카이라인 계획이 필요함

■ 횡적 스카이라인 구상

- 백운산과 석화산과의 조화를 기본으로 하는 스카이라인을 형성하도록 계획함
- 1안 - 산 능선과의 조화(구상안)



- 2안 - 산 조망 강화



- 3안 - 통경축 강조



- 4안 - 일몰적 높이 제한



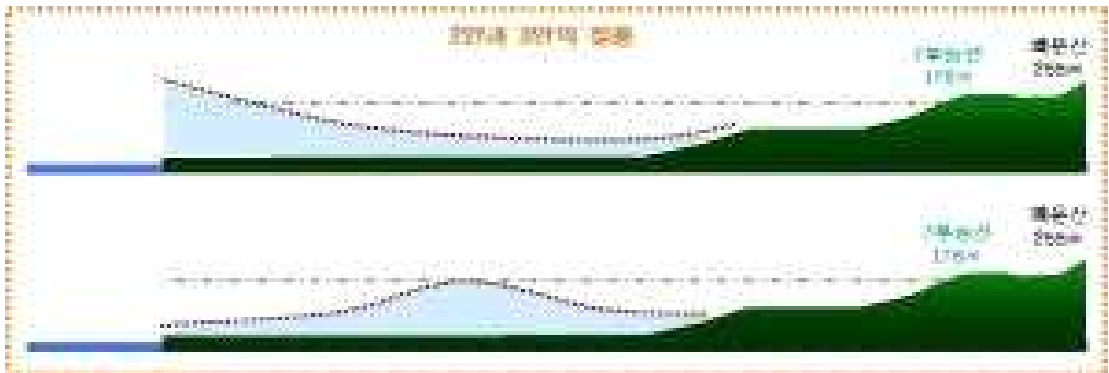
■ 종적 스카이라인 구상

- 해안지역을 강조하는 지형 역행형과 중심지역을 강조하는 형태를 기본으로 하는 스카이라인과 두 안을 절충한 형태의 스카이라인이 지역에 따라 적절하게 적용되는 종적스카이라인을 계획함

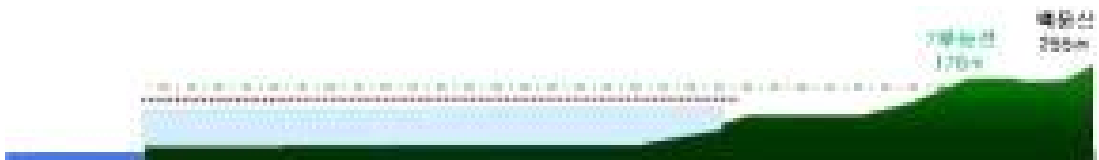
- 1안 - 지형과의 조화



- 2안 - 지형 역행 - 해안부 강조
- 3안 - 중심 지향적



- 4안 - 일몰적 높이 제한



- 백운산지역 스카이라인 구상안



- 석화산지역 스카이라인 구상안



■ 시뮬레이션에 의한 검토

- 횡적스카이라인과 종적스카이라인 계획을 적용한 시뮬레이션에 의한 스카이라인 구상안 검토



- 홍콩 스카이라인과의 비교



- 스카이라인 종합구상



4) 경관축 구상

■ 통경축 구상

- 통경축
 - 산과 바다를 연결하는 시각통로를 설정
 - 건축물 및 시설물 배치 금지, 건축선이격 등을 통해 시각통로를 확보하도록 계획
- 통경축 조성 방안
 - 공동주택지역
 - 단지 내 오픈스페이스(놀이터, 체육시설)를 통경축상에 배치하여 시각통로를 확보함
 - 상업지역
 - 보행자도로, 공공보행통로와 오픈스페이스가 통경축과 연계되도록 계획하여 시각통로를 확보함
 - 도로축
 - 바다를 향한 도로를 통경축으로 설정하여 건축물에 의해 시각통로가 가려지지 않도록 계획함



〈그림 4-21〉 통경축구상

5) 경관체계 구상

■ 녹지축 구상

- 녹지축
 - 녹지 네트워크 구축
 - 백운산과 석화산을 중심으로 대상지 내부의 수림대를 연결
 - 녹지축과 주요보행자동선과 경관축을 연계하여 조성
- 그린 네트워크
 - 기존 수림대와 새로 조성된 오픈스페이스를 연결
 - 에코 브릿지, 생태통로의 도입
 - 실개천 등 친수공간 도입을 고려
- 보행녹지축
 - 대상지 전체를 연결하는 보행자도로축 계획
 - 공원, 녹지 등 오픈스페이스와 연계되도록 계획
 - 보행육교, 생태통로 등을 조성



〈그림 4-22〉 녹지축 구상

■ 가로축 구상

- 가로축 계획
 - 도로축과 보행자도로축을 구분하여 계획함
 - 각 가로는 조닝별 주제에 따라 경관계획을 수립하고, 상징가로에 대해서는 고유
의 경관계획을 수립함
 - 통경축, 녹지축과 연계되도록 계획하며, 축 끼리의 결절되는 지역의 경우 특화된
경관계획을 수립함
- 조닝별 계획
 - 경관주제에 따른 조닝별 계획에서는 가로수의 수종, 식재 방식에서부터 가로시설
물의 형태, 색채 계획 및 바닥 포장 계획 등을 별도로 수립하여 각 지역별 특성
이 반영되도록 계획함



〈그림 4-23〉 가로축 구상

6) 거점경관구상

■ 거점경관구상

- 진입부 경관
 - 대상지로 진입하는 지점에 진입경관 연출
 - 각 지역의 특성을 반영한 조형물, 건축물을 랜드마크로 활용하여 관문성 부여함
- 중심지 경관
 - 각 지역별로 중심되는 시설이나 기능의 특징을 반영한 경관계획을 수립함
 - 국제업무지역, 행정타운, 구읍나루, 공항신도시역세권



〈그림 4-24〉 거점경관구상

7) 경관기본구상도



〈그림 4-25〉 경관기본구상도

(5) 권역별 경관계획

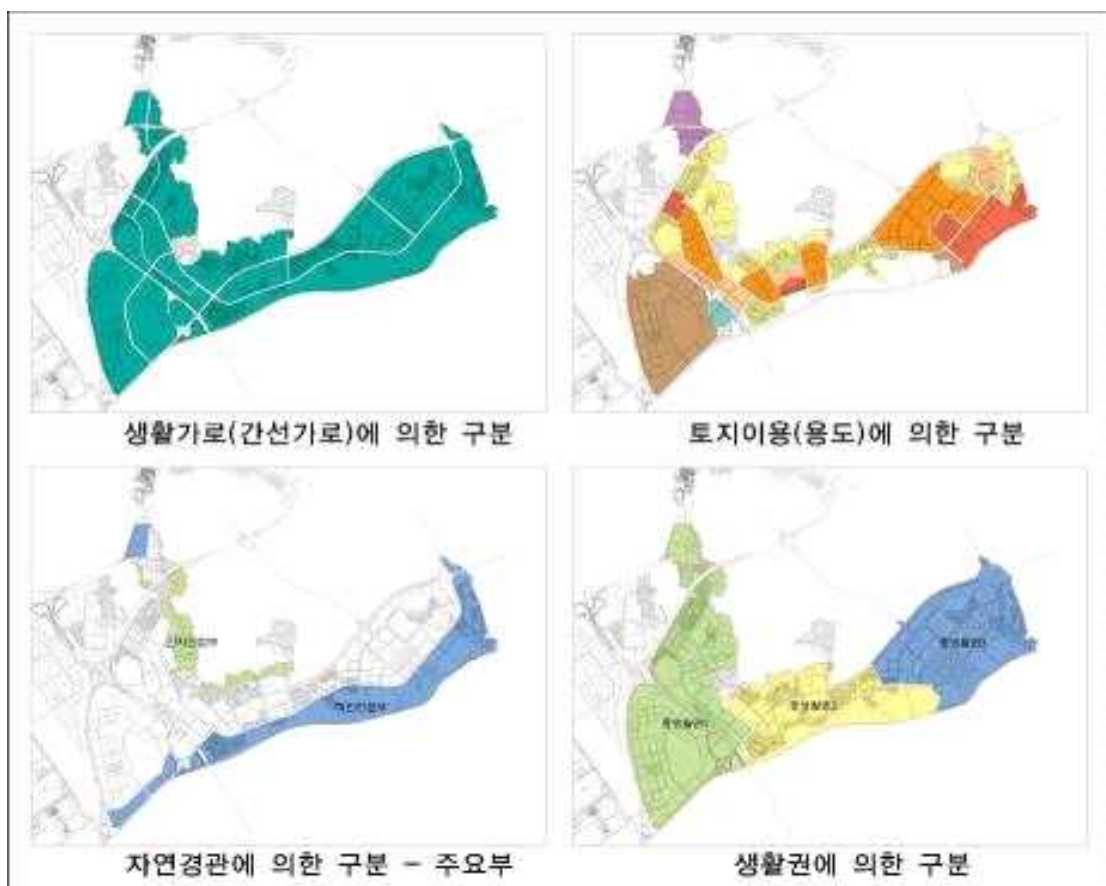
1) 경관권역의 구분

■ 경관권역 설정의 방향

- 토지이용계획 및 도시공간구조상의 특성과 장래에 예상되는 활동영역 및 유사한 공간적 여건을 고려하여 권역을 구분하여 설정
- 동일한 성격 내에서도 경관 계획에서 특화하여야 할 것으로 예상되는 지역은 독립된 권역으로 구분하여 설정

■ 경관권역의 설정 검토

- 생활가로 및 토지이용, 자연경관, 생활권을 토대로 하여 경관권역 설정을 검토



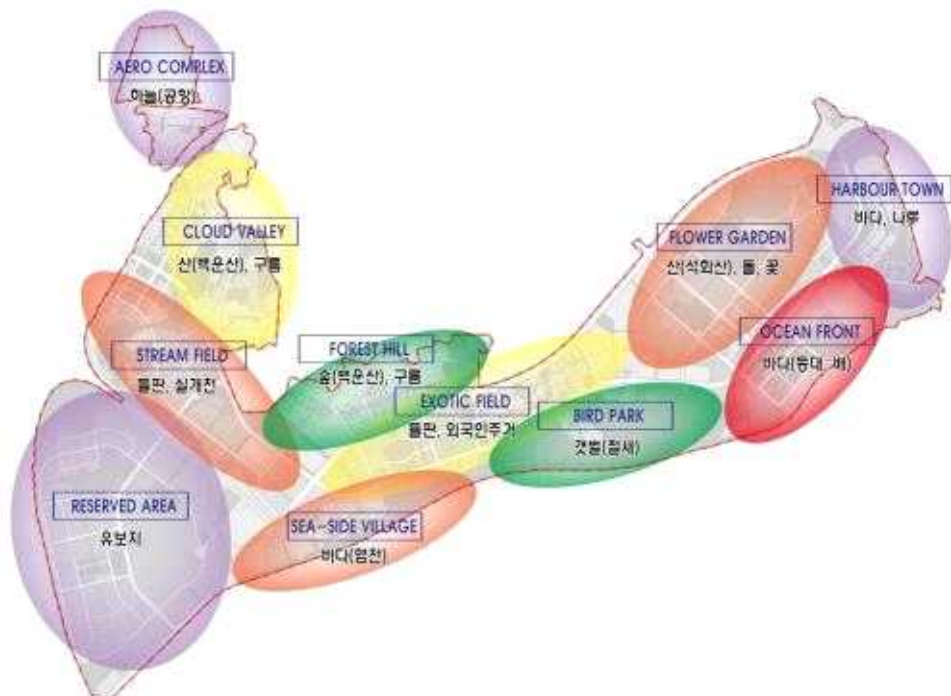
■ 경관권역구분도

- 검토한 내용을 토대로 A권역에서 J권역까지 10개 권역으로 설정하였으며, 세밀한 경관계획 수립을 위하여 각 권역별로 세분된 소권역으로 구분



■ 권역별 테마전개의 방향

- 영종지역의 경관주제인 “Eco-Floor” 를 각 권역별로 적용하여 계획함







○ 권역별 경관테마

구분	경관테마	개념	디자인모티브	표현소재 및 기본색채
A권역 (AERO COMPLEX)	하늘(공항) 태양	비상, 관문, 미래지향 항공물류의 중심지로서 역동 적인 경관연출	제비, 비행기, 태양	금속, 유리, 첨단소재 영종도 하늘 고유의 색채
B권역 (CLOUD VALLEY)	산(백운산) 구름	생명, 푸르름, 건강 백운산 서측의 구릉지로서 평화롭고 조용한 주택지경관 연출	구름, 오솔길, 신석기토기	흙, 나무, 기와 백운산의 여름철 색채(녹색, 흙색 계열)
C권역 (STREAM FIELD)	실개천 들판	발원, 도시의 산책 문화, 주거, 상업이 어우러진 시가지경관연출	시내, 징검다리, 자생 민물고기	조약돌(자갈), 짚 기존 영종도 전담의색채
D권역 (FOREST HILL)	숲(백운산) 구릉	포용, 아늑함, 휴식 백운산 남측의 경사지를 활 용한 친자연적 주거지	송림, 상록수, 자연지형	소나무, 벽돌, 기와, 자생종 소나무의 색
E권역 (EXOTIC FIELD)	바람, 들판 외국인주거	만남과 교류, 다양성 외국인주거 특유의 이국적인 경관 연출	세계 주요도시 건축물의 특성	벽돌, 블록, 석재 등 세계 주요도시의 고유 색채
F권역 (SEASIDE VILLAGE)	바다, 파도 염전	여유, 안락함, 성공 해안변의 고급스러운 단독주 택지 경관연출	파도, 물결, 햇빛의 반사	유리, 모래, 금속 등 영종도 바다 고유의 색채
G권역 (CENTRAL PARK)	갯벌, 철새	변화, 탄생, 풍요 자연갯벌의 보전과 주변 단 독주택지와의 조화	철새, 억새, 갯벌 서식동물	흙, 세라믹, 목재 갯벌 진흙의 색채
H권역 (FLOWER GARDEN)	산(석화산) 돌, 꽃	화려함, 우아함 대규모 공동주택단지와 상업 용지로 이루어지는 시가지 경관 연출	계절별 초화류, 바위	계절별 초화류, 화목류, 석재 초화류에서 추출된 화려한 색채
I권역 (OCEAN FRONT)	바다, 등대 배	번영, 세계로의 항해 국제업무단지를 중심으로 형 성되는 초고층 경관 거점 연 출	등대, 배	물, 금속, 목재, 유리 바다와 대비되는 흰색 계열
J권역 (HARBOUR TOWN)	바다, 숲(녹지), 나루	여유, 안락함 선착장주변의 개성있는 수변 상업지와 녹지로 둘러싸인 정온한 주거단지의 다양한 경관 연출	송림, 보석, 갈매기	유리, 석재, 금속 흰색을 기본으로 다채로운 보석의 색채

2) 권역별 계획

■ A권역 - Aero Complex “하늘”

- 기본 방향
 - 경관테마 : ‘하늘(공항)’, ‘태양’
 - 계획개념 : 비상, 관문, 국제, 첨단, 미래지향
 - 권역의 이미지 : 국제공항 배후의 산업(물류)단지로서 역동적인 경관연출
 - 표현소재 : 새(제비), 비행기, 대문
- 계획 방향
 - 해안변소로는 우회도로 겸 산책로로 조성하되, 대형차량의 통행으로 고려하여 보행자의 안전을 확보할 수 있도록 하며, 산책로변의 담장은 화목류의 생울타리로 함
 - 산업(물류)용지 내 건축물은 인천국제공항 입지에 따른 고도제한을 따르되, 간선도로 등 주용 공공장소에서 해안조망에 지장이 없도록 필요한 경우, 건축물을 분절하도록 함
- 조망경관
 - 해안 조망을 위한 조망점 설정지역에는 가능한 공원, 광장, 녹지 등의 오픈스페이스를 설치하여 일반 대중의 접근 및 휴식이 용이하도록 계획
- 거점경관 및 랜드마크
 - 영종대교를 통한 대상지 접근을 고려하여, 공항고속도로에 의한 대상지 진입부에는 게이트 형태의 환경조형물 또는 가로시설물을 설치하여 진입경관 연출
- 축경관
 - 백련산에서 해안으로 이어지는 시각통로를 확보(획지계획)
 - 대로변은 산업(물류)시설의 입지에 따라 가로의 활성화가 어려우므로 화목류의 식재 및 꽃길 조성 등으로 활기를 부여
- 색채
 - 권역의 기본색채 : 권역의 테마인 ‘하늘’에 맞게 영종도의 가을 하늘을 토대로 자연색을 추출
 - 산업(물류)시설 : ‘점잖은’, ‘다이내믹한’, ‘모던한’ 이미지를 토대로 ‘하이테크’, ‘견실’, ‘혁신적인 기술’의 이미지를 느낄 수 있는 색채 사용
 - 기본색채 :   건축물색채 :  



○ 건축물 경관

- 산업(물류)시설은 저층고밀화되는 특성에 따라 건축물의 길이가 지나치게 길게 보이지 않도록 분절하거나 입면디자인의 변화, 재료의 변화 등을 고려할 것(최소 80m 마다 적용)
- 경관을 저해할 우려가 있는 설비는 주요 공공장소 및 상공(항공기 내)에서 보이지 않도록 가능한 차폐할 것

○ 경관연출방향

권역	주요 계획내용	주요 계획대상
A-1	●대형건축물의 경우, 건축물의 길이가 80m를 초과할 경우, 형태, 디자인, 재료 등에 변화를 주거나 분절 할 것	건축물의 형태, 담장, 시각통로
A-2	●보행자도로~소공원~백련산으로 이어지는 시각통로 확보 ●건축물 및 지붕의 형태를 다양하게 유도	간선가로경관, 공원조성, 식재
A-3	●주변 지역과의 연계 도로(자전거도로, 가로경관, 사인 등) ●경관테마를 활용한 건축물 디자인 유도	특수구조물경관(입체교차시설), 가로시설물
A-4	●권역의 거점이 될 수 있도록 상업시설을 중심으로 보행자도로에 활기 부여 (저층부용도, 보행자도로의 조성)	보행자도로, 공원조성

○ 도입시설별 이미지



■ B권역 - Cloud Valley “산(백운산)”

○ 기본방향

- 경관테마 : ‘산(백운산)’, ‘구름’
- 계획개념 : 생명, 건강, 푸르름
- 권역의 이미지 : 백운산 서측의 구릉지로서 평화롭고 조용한 주거지경관 연출
- 디자인모티브 : 구름, 오솔길, 신석기토기
- 표현소재 : 흙, 나무, 기와

○ 계획 방향

- 백운산 주변의 경사지로서 경사지 원형을 가능한 보전할 수 있도록 중대규모 건축물의 입지를 제한하고, 저층저밀의 개발을 유도
- 백운산~경관녹지~근린공원~생태통로로 이어지는 그린네트워크체계를 중심으로 오솔길과 같은 보행자도로망을 조성
- 수계가 미약한 대상지의 한계를 극복하기 위하여 인위적으로 실개천을 조성



○ 조망경관

- 주변지역에서 백운산조망에 지장이 없도록 권역전체를 저층으로 개발
- 백운산 인접 경사지는 경관녹지로 자연원형을 보전, 완경사지는 원형지 개발 유도

○ 거점경관 및 랜드마크




- 대상지 내의 준치시설물인 학교, 연수원 등의 시설을 권역의 랜드마크로 설정하고, 간선도로에 접한 업무시설 및 근린공원을 경관의 거점으로 설정

○ 축경관

- 실개천을 조성하고 단독주택지 내의 오솔길과 연계하여 블루/그린네트워크 형성
- 백운산~경관녹지~근린공원으로 이어지는 녹지축을 경관축으로 활용

○ 색채

- 권역의 기본색채 : 여름 백운산을 토대로 녹음과 푸르름을 표현할 수 있는 자연색을 추출
- 단독주택용지 : 내추럴한 이미지를 토대로 편안하고 정적인 분위기를 느낄 수 있는 색채

- 기본색채 :  단독주택 :  공동주택 : 

○ 건축물 경관

- 블록형 단독주택 : 경사지에서는 자연지형에 순응하는 배치를 유도, 계단식 단면 계획을 고려, 건축물의 외벽은 주변 경관과의 조화 및 경관테마와의 정합성을 위하여 자연재료(목재, 석재 등)의 사용을 권장
- 일반형 단독주택 : 단독주택의 지붕은 2방향 이상의 경사지붕을 원칙으로 하며, 계단실 등의 옥탑구조물 설치 시 경사지붕과 조화를 이루거나 차폐되어야 함, 기타 설비의 옥상설치 금지

○ 경관연출방향

권역	주요 계획내용	주요 계획대상
B-1	<ul style="list-style-type: none"> • 흰 구름을 주제로 하는 청결하고 신선한 분위기의 단독주택단지 연출 • 공항고속도로에 의한 소음 및 분진 피해를 최소화하기 위한 차폐방안 제시 - 식재, 마운딩 • 신석기 유물산포지를 단지 내 공원의 테마로 활용 	완충녹지(마운딩), 식재 지붕의 형태, 색채, 담장 사인, 공원 내 시설물
B-2	<ul style="list-style-type: none"> • ‘오솔길’을 주제로 하는 조용하고 쾌적한 분위기의 블록형 단독주택용지 조성 • 보행자도로는 오솔길의 분위기로 조성 	옹벽/자연법면, 실개천 보행자도로

○ 도입시설별 이미지



○ 가로 경관 예시



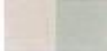


■ C권역 - Stream Field “실개천”

- 기본방향
 - 경관테마 : ‘실개천’, ‘들판’
 - 계획개념 : 발원, 도시의 산책
 - 권역의 이미지 : 문화, 주거, 상업이 어우러진 활기차고 쾌적한 시가지경관 연출
 - 디자인모티브 : 시내, 징검다리, 토종 민물고기
 - 표현소재 : 조약돌(자갈), 짚
- 계획 방향
 - 운서역을 중심으로 단절된 공항신도시와의 연결을 Deck, OverBridge 등의 설치 검토
 - 녹지축, 보행동선, 자전거도로 등이 간선도로에 의하여 단절되지 않도록 생태통로, 보도육교 등의 특수구조물을 설치하되, 징검다리 및 토종민물고기 등을 테마로 디자인하도록 함
 - 광로(3-501) 인접지역은 소음, 경관 등을 고려하여 주거 기능을 배제
- 조망경관
 - 권역 내에서 백운산으로의 조망은 기 설정된 녹지축, 가로축, 수경축을 활용하되, 권역 내 건축물의 높이가 B권역에 비하여 높아 원활한 백운산 조망 가능
 - 권역 내에서 바다로의 조망은 간선가로에 의한 가로축을 시각통로로 활용
- 거점경관 및 랜드마크
 - 운서역 주변의 상업용지를 경관거점으로 설정하여, 스카이라인의 핵심이 되도록 하며, 종합의료시설 및 문화시설용지를 권역 진입부의 랜드마크로 설정
- 스카이라인
 - C권역은 주변 공항 입지에 의한 최고고도제한을 받고 있으므로 약 25층 이내의 높이제한이 있음
 - 공동주택용지의 스카이라인은 공원 및 보행자도로를 중심으로 최고층 배치구간을 두고, 간선가로변으로 갈수록 낮아지는 형태로 계획



○ 색채

- 권역의 기본색채 : 영종도 고유의 전원경관을 느낄 수 있는 농경지에서 자연색을 추출
- 상업용지 : 다이내믹한 이미지를 토대로 개성적인 분위기를 연출할 수 있는 색채 사용
- 공동주택용지 : 온화하고 고급스러운 이미지를 연출할 수 있는 색채 사용
- 기본색채 :  상업용지 :  공동주택 : 

○ 경관연출방향

권역	주요 계획내용	주요 계획대상
C-1	<ul style="list-style-type: none"> •운서역사와 조화되는 활기찬 이미지의 상업거점 형성 •광장을 위요하는 형태의 상업건물 배치 	상업건축물 3분할 디자인 옥외광고물, 광장
C-2	<ul style="list-style-type: none"> •웰빙을 주제로 하는 구릉지(공원)주변의 단독주택단지 •단독주택 지붕의 색채나 형태를 제어 	지붕의 형태, 색채 계단, 경사로
C-3	<ul style="list-style-type: none"> •실개천이 흐르는 평화롭고 정겨운 분위기의 친환경 중 고밀 공동주택단지 연출 •실개천을 도입하여 경관축으로 활용하고 단지 내부의 오픈스페이스에 수공간을 조성하여 실개천과 연계 	단지 내 오픈스페이스 실개천, 연못, 분수 보행자도로
C-4	<ul style="list-style-type: none"> •광로변에 체육시설~상업시설~문화시설로 이어지는 문화 경관 연출 •고속도로변으로 50m의 완충녹지대 설정 	완충녹지, 생활가로 주동 및 지붕의 형태 커뮤니티 시설
C-5	<ul style="list-style-type: none"> •종합의료시설용지에는 랜드마크 형태의 건축물이 입지할 수 있도록 고도제한 내에서 고층 허용, 고층 건폐율 제한 	랜드마크 계획

○ 도입시설별 이미지



○ 다양한 형태 및 높이의 주동이 어우러진 공동주택단지



■ D권역 - Forest Hill “숲(백운산)”

○ 기본방향

- 경관테마 : ‘숲(백운산)’, ‘구름’
- 계획개념 : 포용, 아늑함, 휴식
- 권역의 이미지 : 백운산 남측의 경사지를 활용한 친자연적 주거지경관 연출
- 디자인모티브 : 송림, 상록수, 자연지형
- 표현소재 : 소나무, 벽돌, 기와

○ 계획 방향




- 백운산 남측의 경사지에 입지하는 주거지로서 북고남저형의 지형에 따라 단독주택은 전 세대를 남향으로 배치하도록 하며, 권역의 테마인 ‘숲’을 구현하기 위하여 옥상녹화 및 벽면녹화를 적극 권장
- 권역 내 공원은 녹지자연도 8등급지역으로 원형 보존하도록 함

○ 조망경관 및 스카이라인

- 대상 권역은 백운산의 정상부 및 등산로 상에서 부각에 의한 조망이 용이한 지역으로서 특히 지붕 및 옥탑부의 형태 및 색채를 제어하여 자연경관과 조화되도록 함
- 바다로의 조망은 경사지라는 입지 특성에 따라 용이하며, 건축물 배치 시 가능한 전 세대에서 바다로의 조망이 가능하도록 계획하며, 불가피한 경우, 중앙의 녹지축을 조망점으로 활용
- 권역 내 중밀 공동주택용지는 기 개발되고 있는 운서지구에서 바다로의 조망을 확보할 수 있도록 15층 이하로 계획하며, 단독주택용지와의 경계부에는 저층배치구간을 두어 자연스러운 스카이라인을 유도

○ 색채

- 권역의 기본색채 : 영종도에서 자생하는 소나무의 줄기 색을 토대로 자연색을 추출
- 단독주택용지 : 내추럴한 이미지를 토대로 편안한 분위기를 연출할 수 있는 색채 사용
- 공동주택용지 : 온화하고 고급스러운 이미지를 연출할 수 있는 색채 사용

- 기본색채 :  단독주택 :  공동주택 : 



○ 건축물 경관

- 블록형 단독주택 : 경사지에서는 자연지형에 순응하는 배치를 유도하며, 계단식 단면계획을 고려하도록 함. 건축물의 외벽은 주변 경관과의 조화 및 경관테마와의 정합성을 위하여 자연재료를 활용하되 특히 목재의 사용을 권장
- 중밀 공동주택 : 중밀공동주택은 높이 15층 이하로 계획하도록 하며, 단독주택용지와의 경계부에는 저층배치구간을 두어 위압감을 해소하도록 함. 공동주택의 지붕은 2방향 이상의 경사지붕을 원칙으로 하되, 탑상형의 경우는 제외

○ 경관연출방향

권역	주요 계획내용	주요 계획대상
D-1	<ul style="list-style-type: none"> •백운산자락의 경사지를 활용하면서 바다조망이 가능한 경사지 주택(테라스하우스) 조성 •숲과의 조화를 고려하여 옥상(지붕)을 녹화하도록 계획 	테라스하우스 옥상(지붕)녹화
D-2	<ul style="list-style-type: none"> •단독주택의 지붕은 백운산의 능선을 모티브로 하는 경사 지붕으로 조성하도록 하고, 태양에너지 활용 유도 •중밀 공동주택용지는 운서지구에서 바다로의 조망을 차폐하지 않도록 높이 및 배치를 제어 	지붕 형태 태양에너지 설비 생울타리

○ 도입시설별 이미지



○ 블록형 단독주택단지 조성 사례



■ E권역 - Exotic Field “외국인주거”

○ 기본방향

- 경관테마 : ‘바람’, ‘들판’, ‘외국인주거’
- 계획개념 : 만남과 교류, 다양성
- 권역의 이미지 : 외국인타운 특유의 이국적인 경관연출
- 디자인모티브 : 세계주요도시 건축물의 특성
- 표현소재 : 벽돌, 블록, 석재 등

○ 계획 방향

- 구청사, 공공시설 등이 입지할 행정타운을 중심으로 복합환승센터, 상업시설 등이 주변의 주거시설을 지원하게 될 생활권의 중심 권역으로서 상징성을 부여하도록 계획
- 백운산과 바다를 잇는 남북의 경관축을 중심으로 산으로 조망 및 바다로의 조망을 모두 확보하도록 하고, 광로(3-504)에 의한 단절을 극복하기 위하여 도로를 지하화하고 상부에 선형의 광장을 조성



○ 조망경관

- 권역의 중심부에 단독주택용지, 저밀공동주택용지 및 공공청사 등 저층의 건축물을 배치하여 백운산에서 바다로의 조망을 확보
- 권역의 중심부의 녹지축을 중심으로 남북방향의 가로축을 설정하여 시각통로로 활용

○ 거점경관 및 랜드마크

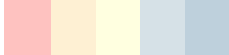


- 권역 중심부에 입지하게 될 행정타운 내 공공청사는 시각통로를 확보하기 위하여 분절하되, 모뉴멘탈한 형태를 유도하여 권역 내의 랜드마크로 설정

○ 축경관

- 백운산~연결녹지~근린공원~공공청사~바다로 이어지는 중심 경관축을 설정하고 이를 중심으로 남북 방향의 가로축을 동서에 배치하여 강한 축성을 유도

○ 색채

- 권역의 기본색채 : 세계 주요 도시의 고유 색채를 기본으로 다채로운 색채 연출
- 상업용지 : 화려하고 매력적인 색채를 기본으로 감각적인 색채 사용
- 공동주택용지 : 우아하고 정적이며, 고급스러운 이미지를 연출할 수 있는 색채 사용

- 기본색채 :  상업용지 :  공동주택 : 

○ 경관연출방향

권역	주요 계획내용	주요 계획대상
E-1	<ul style="list-style-type: none"> ●단독주택 인접부는 저층으로 층고를 제한하여 위압감 완화 ●산과 바다조망을 고려한 통경축을 설정하고, 그 축상에 주민 체육 시설 등 오픈스페이스를 조성 	쌈지공원 단지 경계부
E-2	<ul style="list-style-type: none"> ●권역 내 녹지축은 주민들을 위한 휴식공간으로 조성 ●계절감을 느낄 수 있는 수종을 식재 	가로수, 가로시설물 지붕의 형태
E-5	<ul style="list-style-type: none"> ●학교에 대한 일조 확보 ●고밀도 주거의 위압감을 완화할 수 있는 타워형 주동 배치 ●고층 건축물은 3분할 디자인 및 개성있는 옥탑부 연출 	고층주동의 옥탑부 주동의 색채, 입면 공동주택변 가로
E-3	<ul style="list-style-type: none"> ●북측에 인접하여 있는 단독주택지역에서의 바다 조망을 확보하기 위하여 저층의 연립주택으로 계획 ●고품격의 빌라단지로서의 특성을 살리기 위한 단지 내외부공간계획, 커뮤니티 중심의 클러스터형 배치 	지붕 형태 보안과 연계한 담 장 디자인 건축물의 외관
E-4	<ul style="list-style-type: none"> ●본 권역의 중심지로서 거점경관의 역할을 수행할 수 있도록 중심성, 상징성을 강조한 장소만들기 ●경관축을 반영한 공공청사 디자인 제어방안 제시 	공공청사 형태 상업가로(전략가로)

○ 도입시설별 이미지



○ 가로경관 예시



■ F권역 - Observation City “바다”

○ 기본방향

- 경관테마 : ‘바다’, ‘파도’, ‘염전’
- 계획개념 : 여유, 안락함, 성공
- 권역의 이미지 : 바다의 조망이 중시되는 해안변 고품격 단독주택지 경관연출
- 디자인모티브 : 파도, 물결, 햇빛의 반사
- 표현소재 : 유리, 모래, 금속 등

○ 계획 방향

- 염전의 일부를 보전하여 체험 및 학습을 위한 공원으로 조성
- 기존 해안도로는 차량통행의 기능을 제거하고 보행자전용도로 및 자전거전용도로로 활용
- 해안변의 단독주택용지는 바다에 바로 인접한 입지 특성을 살려 평균 대지규모 150평형의 고품격 주거지로 조성
- 하수종말처리장은 지하화하고 상부를 녹화하여 공원 및 체육시설 등으로 활용



○ 조망경관

- D권역 및 E권역에서 이어지는 경관축이 만나는 부분을 대규모의 수변 근린공원으로 조성하여 바다의 조망을 원활하게 함
- 해안도로의 높이가 부지높이를 상회함에 따라 단독주택용지 내에서 건축물의 높이를 3층까지 허용하여 건물 내에서 바다의 조망이 가능하도록 함

○ 랜드마크

- 하수종말처리장의 위치가 인천대교를 통한 권역으로의 진입부에 해당하므로 하수종말처리장 상부에 환경조형물을 설치하여 랜드마크로 활용

○ 색채

- 권역의 기본색채 : 영종도 앞바다의 고유 색채를 토대로 자연색에서 추출
- 단독주택용지 : 바다와 조화되는 색채를 기본으로 하되, 외벽은 흰색 또는 밝은 미색계열로 하여 바다의 색채와 강렬한 대비 연출
- 해안도로의 포장 및 공원의 기본색채는 염전 및 바다모래의 색을 추출

- 기본색채 : 단독주택 :

○ F권역 이미지



■ G권역 - Bird Park “갯벌”, “철새”

-

○ G권역 이미지



■ H권역 - Flower Garden “산(석화산)”

○ 기본방향

- 경관테마 : ‘산(석화산)’, ‘돌’, ‘꽃’
- 계획개념 : 화려함, 우아함
- 권역의 이미지 : 대규모 공동주택단지와 상업용지로 이루어지는 시가지경관 연출
- 디자인모티브 : 계절별 초화류, 바위
- 표현소재 : 계절별 초화류, 화목류, 석재 등

○ 계획 방향

- 고밀 공동주택용지는 시각통로 및 오픈스페이스를 확보하기 위하여 가능한 건폐면적을 줄이고 탑상형의 건축물이 입지할 수 있도록 높이 제한을 두지 않음
- 고층건축물은 저층부(기단부), 중층부, 상층부(옥탑부)로 3분할하여 디자인하도록 유도하며, 특히 중층부 이상은 셋백 또는 형태의 변화를 통해 가로에 위압감을 주지 않도록 함

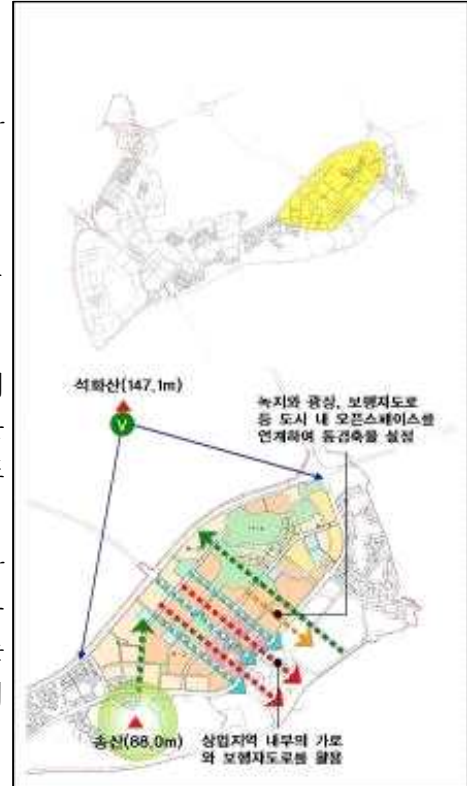
○ 조망경관 및 스카이라인

- 공동주택용지에서는 기본적으로 단지 내부에서 외곽으로 갈수록 낮아지도록 스카이라인의 원칙을 설정하여 가로에서의 위압감을 완화하도록 함
- 단, 공동주택용지의 입지 여건에 따라 공원, 녹지 등의 자연경관자원 또는 보행자 도로 등이 인접하고 있는 곳에 최고층 배치구간을 두도록 하고, 간선도로변은 중층의 건축물을 배치하도록 함
- 상업용지에서는 가로의 위계에 대응하는 높이 체계를 설정하도록 하며, 주요 가로의 교차부에는 게이트 타워 또는 포인트형 타워 등이 입지하도록 유도하고, 내부 가구는 광장 및 보행자도로 등과 연계하여 가로활성화가 이루어질 수 있도록 중저층의 높이를 부여하도록 함

○ 색채

- 권역의 기본색채 : 계절별 초화류 및 화목류에서 추출된 화려한 색채
- 세부권역 및 공동주택단지별 색채 : 각각 별개의 꽃을 테마로 활용하여 기본 색채를 추출

- 기본색채 : 공동주택 :



○ 도입시설별 이미지



■ I권역 - Ocean Front “바다”

○ 기본방향

- 경관테마 : ‘바다’
- 권역의 이미지 : 영종지역을 대표하는 중심 거점경관 연출, 국제성, 첨단성, 미래성이 강조되는 상업, 업무 및 문화단지 경관 연출
- 디자인모티브 : 등대, 선박(갑판, 돛, 닻 등), 파도
- 표현소재 : 물, 금속, 목재, 유리 및 첨단소재

○ 조망경관

- 간선가로변 업무용지는 인접한 상업용지와 위계를 맞추어 규모 및 형태를 조화롭게 유도, 남측 상업용지는 50층 이상의 초고층 건축물의 입지를 허용하여 랜드마크로 설정

○ 거점경관

- 국제업무지역을 영종지역의 중심이 되는 거점경관으로 조성 - 광장, 초고층 건축물 등

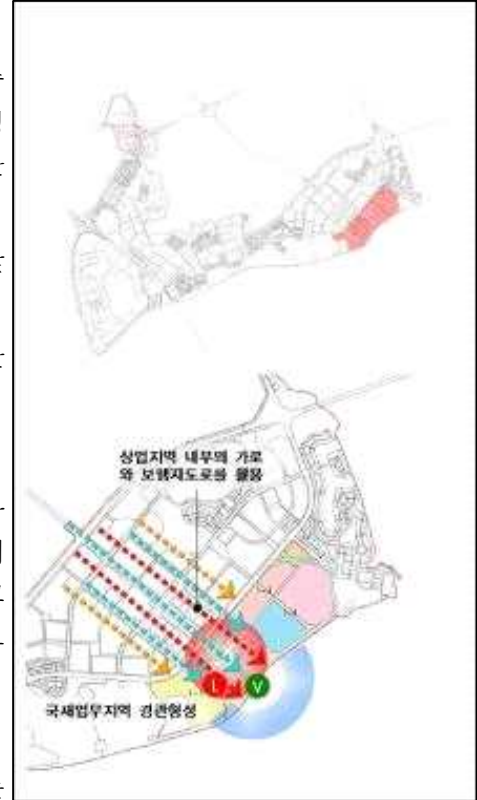
○ 축경관

- 석화산에서 해안까지 이어지는 가로축 및 시각축의 연계 도모

○ 색채

- 권역의 기본색채 : 원색계의 색채사용 제어, 소재 자체의 색채 표현

○ 경관연출방향



권역	주요 계획내용	주요 계획대상
L-1	<ul style="list-style-type: none"> ●송산과 국제업무지구를 연계하는 동서방향의 보도 조성 ●유보지임을 감안하여 건축물의 규모만 설정 	특별계획구역
L-2	<ul style="list-style-type: none"> ●국제업무지역으로서 초고층 중심지 경관연출 ●건축물의 형태는 돛과 등대를 디자인 모티브로 하여 계획 ●초고층의 위압감 완화 위하여 저층부와 고층부를 분리 ●건축물의 재료는 금속, 유리 등 첨단성과 미래지향성을 상징적으로 표현할 수 있는 소재 채택 ●해안광장은 오픈스페이스의 핵심으로서 가로축을 반영하는 환경조형물 설치 및 해안 조망을 위한 시설물을 설치 ●해안광장은 바다 쪽으로 계단을 설치하여 접근성 강화 	랜드마크계획 야간경관계획 건축물 고층부 디자인 환경조형물 시설물(벤치 등)
L-3	<ul style="list-style-type: none"> ●통경축을 활용하여 고층건축물의 폐쇄감 완화 및 산 조망 ●인접주거지역으로부터 일관적인 축 설정으로 바람길 조성 	통경축 특별계획구역

○ 도입시설별 이미지



○ 해안 광장 이미지



■ J권역 - Harbour Town “바다” , “나루”

○ 기본방향

- 경관테마 : ‘바다’, ‘나루’, ‘녹지’
- 권역의 이미지 : 녹지로 둘러싸인 정온한 단독주택지 경관 연출, 선착장 주변은 진입거점으로서 중저층의 이국적인 상업지경관 연출
- 디자인모티브 : 송림, 갈매기, 유람선 등
- 표현소재 : 물, 목재, 금속, 벽돌, 모르타르 등

○ 조망경관

- 선착장 주변은 구릉지의 경관 보호를 위하여 중저층으로 계획, 단독주택용지는 인접한 공동주택지역에서 바다로의 조망을 확보할 수 있도록 저층으로 계획

○ 거점경관

- 호텔, 광장, 보행물을 중심으로 거점 연출

○ 색채

- 권역의 기본색채 : 수변 상업용지는 오랜 지색계열을 기본 색채로 하여 지붕 등 강조색으로 활용하고, 가로시설물 등은 흰색계열을 기본으로 청색계열 사용

○ 경관연출방향



권역	주요 계획내용	주요 계획대상
J-2	<ul style="list-style-type: none"> ●일률적인 경관을 배제하기 위하여 벽면의 색채는 통일하되, 지붕의 색채 및 강조색은 다양하게 제시 ●생울타리, 투시형 담장 ●해변 녹지는 대상지 남측의 해안도로와 연계하여 레저활동 장소로 활용 	환경조형물 생울타리 가로시설물
J-3	<ul style="list-style-type: none"> ●호텔은 중층으로 계획하여 언덕의 조망을 확보하고, 게이트 형태 또는 랜드마크 연출 ●영종진지, 경원정은 가능한 복원하여 문화경관의 중심 ●녹지를 주거용지와 상업용지의 자연스러운 분리공간으로 활용 	차양 쇼핑몰(보행물 등) 옥외광고물 가로시설물 건축물 입면, 형태

○ 도입시설별 이미지



○ 수변(운하변) 상업시설



(6) 부문별 경관계획

1) 건축물 경관계획

■ 기본방향

- 대상지 내의 자연환경을 최대한 활용한 친환경 주거단지 조성
- 국제공항의 배후 도시로서의 역할을 할 수 있는 국제적인 상업·업무 지역 조성
- 국제적인 첨단 산업(물류) 단지 조성

■ 구릉지주택

- 구릉지 경사를 이용한 테라스 하우스 조성
- 옥상녹화, 경사지붕 등 지형에 어울리는 주택 조성
- 자연재료, 조경 울타리 설치 등 친환경 디자인 요소 도입



■ 수변주택

- 바다를 향해 트인 시야를 확보한 주거단지 조성
- 공원에 둘러싸인 정온한 주거단지 조성
- 경사지붕 설치, 옥상 녹화, 조경 울타리 등 친환경 요소 도입



■ 공동주택

- 다양한 높이와 형태를 가지도록 유도하여 단조로운 스카이라인 지양
- 블록별 지붕 디자인 도입 등으로 변화를 주도록 함
- 주거 단지 별 색채 계획으로 단지만의 개성을 추구
- 고층 타워동의 경우 지붕층 야간 조명 계획 수립



■ 수변상업

- 워터프론트라는 입지 잠재력을 극대화 할 수 있는 복합 상업기능을 도입
- 주변 환경과 어울리는 규모와 형태를 가질 수 있도록 유도
- 야간 조명 계획을 수립하여 야간에 랜드 마크의 역할을 할 수 있도록 함



■ 중심상업

- 국제적 색채가 풍부한 쇼핑몰 조성 및 주변 상업 시설과의 연계
- 어뮤즈먼트 센터나 복합상영관 등 복합 문화 엔터테인먼트 시설 도입
- 색채 계획을 수립하거나, 첨단 재료의 사용을 유도함



■ 국제업무

- 국제 업무 단지에 어울릴 만한 첨단 재료의 사용을 유도
- 야간 조명 계획 수립



■ 산업(물류)

- 일반적인 공장의 형태를 벗어난 첨단 시설로서의 이미지를 가지게 함



2) 가로축 경관

■ 계획방향

- 도로축과 보행자도로축으로 구분하여 계획
- 도로축 경관
 - 권역별 경관계획을 반영하되, 상징가로에 대하여 특화계획을 수립
 - 녹지축 및 경관축과 연계하여 계획
- 보행자도로축 경관
 - 권역별 경관계획을 반영하여 계획
 - 녹지네트워크와 연계하여 통합적인 가로경관계획을 마련
- 통경축, 녹지축과 연계하여 축끼리의 결절지점에 대하여 특화계획을 수립

■ 가로 식재에 관한 사항

- 각 가로별 특징에 적합한 수종선정 및 식재방식을 달리하여 조성
- 계절의 변화를 느끼기에 적합한 수종을 식재하며 관목 및 초화류를 같이 식재하여 계절감을 극대화 할 수 있도록 함

■ 가로포장에 관한 사항

- 권역별 경관계획 및 상징가로 특화계획에 따라 형태 및 색채 등을 달리 하여 계획하여 설치
- 보도포장
 - 바닥포장의 색채 및 재질, 패턴 등은 권역별 경관계획 및 상징가로 특화계획에 따라 형태 및 색채 등을 달리 하여 계획
 - 도시의 진입부, 중심상업지역, 결절부, 학교 주변 지역 등의 일정구간은 재질, 색상, 패턴 등에 변화를 줌
- 차도포장
 - 차도포장은 아스팔트포장, 아스콘포장을 원칙으로 함
 - 보차혼용도로나 주거지 인접지역 등 보행자의 안전 및 소음저감방안이 요구되는 지점에는 배수성포장 및 칼라아스콘, 천연석재 등 포장 재질을 달리 할 수 있음
- 자전거도로 포장
 - 보도와 구분을 명확히 할 수 있도록 색채, 재료 등을 달리하여 설치
 - 자전거도로의 경우, 이용자의 쾌적성과 생태환경보호 등의 조건에 적합하도록 투수성재료를 사용하도록 계획



〈그림 4-26〉 자전거도로 계획도

■ 가로단면 구성

- 대로 2-6호선 가로단면 구상 (상업+아파트 연결구간)



- 광로 3-505호선 가로단면 구상 (아파트+주상복합 연결구간)



3) 야간경관

■ 경쟁력 있는 단지의 조성을 위하여 야간경관계획 중시

- 인지도가 높은 건축물(앵커시설 등) 및 시설물(상징탑, 게이트) 등에 대하여 조명 시설을 설치, 운영을 통하여 야간경관의 향상 및 야간활동을 위한 방향성 제고
- 일반적으로 건축물 심의 대상에 해당하는, 연면적 5,000㎡ 이상의 건축물은 야간 조명에 대한 계획을 수립하도록 하며, 건축심의 시 이를 제시하도록 규제. 조경시설물과 상징조형물 등에 대한 조명계획도 함께 제시하도록 함
- 인천대교 및 유보지에 야간경관용 상징물 조성을 제안. 바다를 조망할 수 없는 야간에 레이저쇼 등 야간조망 집중대상으로서 호기심 유발

■ 도시조명 : 다채로운 조명계획으로 낭만적인 경관 연출 : 건축물, 도시시설물, 축제조명등



■ 도시시설물조명



■ 축제조명



■ 건축물조명 : 상시 축제분위기 연출



■ 식재등의 조명



■ 자연의 빛 : 낮조는 대상지의 핵심적인 빛으로 낮조를 줄일 수 있도록 일몰시간대 해안변의 조명에 심제한 주의 필요



■ 기본원칙

- 도시 야간경관은 조명을 증가시킴으로서 도시를 밝게 하는 것뿐 아니라, 과잉 조명을 적절하게 제어하고 필요 조명을 적재적소에 배치함으로써 에너지 절약, 자연경관의 배려 및 보다 매력적인 야간경관을 연출하는데 있다.
- 상업지역은 도시의 활력과 변화함이 강조될 수 있도록 야경을 연출하고, 중앙공원과 인접한 공동주택단지는 상대적으로 조도를 낮추어 안정적이면서도 현대적인 주거환경을 연출하도록 한다.
- 주요 경관축으로부터 영종하늘도시를 상징하는 대표적인 건축물의 입지가 예상되는 지역은 야간 경관조명설치 권장지역으로 지정한다.
- 별도의 경관계획(또는 경관상세계획)에서 야간경관에 대한 지침을 제시할 경우에는 이를 우선적으로 따르도록 한다.

■ 가로조명에 관한 사항

- 가로등 설치기준
 - 조명시설은 한국공업규격 도로조명기준(KSA3701)에서 정한 규정에 따라 설치한다.
 - 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
 - 가로변 일반구간은 일정간격으로 설치하여 적절한 밝기를 유지하고, 교차로, 횡단보도, 도로구조가 변화하는 곳, 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다

발 예상지점에는 주간과 거의 같은 수준 밝기를 유지하여야 한다.

- 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 맞게 유도·조정한다.
- 도로변의 가로등주는 테이퍼폴이나 주철폴을 사용하고 중심지역, 공원, 보행자공간에는 주철 폴을 사용한다.

○ 가로의 조명

- 가로의 조명은 차량의 안전한 교통소통과 아울러 보행자가 안전하게 보행할 수 있도록 범죄 및 재해 방지를 최우선으로 하며, 이와 아울러 도시의 정체성과 도시미관을 고려하여야 한다.
- 5개 간선가로경관축의 광원은 효율이 높고 수명이 길어 경제적이며, 안개에 대한 투시성이 좋아 가로조명에 적합한 고압나트륨램프를 기본으로 하되, 상업용지, 공원 등과 접한 구간은 중앙분리대 또는 보도측에 메탈הל라이드램프 등 2가지 광원을 혼합하여 독특한 야간경관을 창출한다.
- 가로등의 조도는 최소 20룩스 이상 확보하고 도로의 기능 및 폭원 등을 고려하여 차등적으로 계획한다.
- 중앙분리대가 있는 경우 중앙가로등과 가로변 가로등을 병렬로 마주보기식으로 설치한다.
- 구역 내 이면도로의 가로등은 중간높이의 자연색조 등을 사용하여 가로변 가로등만 설치하되 조명보강 부분은 보행등을 보완하여 설치한다.

○ 야간조명의 강화

- 야간의 보행밀도가 높은 상업지역 주변은 보행등 겸 벤치·볼라드를 설치하여 야간보행자의 안전과 휴게·편익을 도모하고, 도시미관을 고려하여 계획한다.
- 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
- 상업지역내 간선도로와 면한 5층 이상의 건축물은 건물외벽 및 주변 환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 야간 경관을 제고할 수 있도록 권장한다.

4) 건축물의 색채

■ 토지이용별 기본색채

구 분	상업	업무	산업(물류)	주거	주상복합	공공/문화
색 이미지	활려한 우아한 다이나믹한	모던한 고상한 절집은	절집은 다이나믹한 모던한	내츄럴한 우아한 온화한	절집은 고상한 우아한	절집은 고상한 온은한
Key Word	패력적인 감각적인 개성적인	도시적인 중후한 차분한	하이테크한 건실한 혁신적인	편안한 정적인 고급스러운	세련됨 차분한 고급스러운	품위있는 중후한 정적인
기본색채						

■ 경관권역별 기본색채

구 분	기본 색채	구 분	기본 색채
A 권역 Aero Complex		F 권역 Seaside Village	
B 권역 Cloud Valley		G 권역 Bird Park	
C 권역 Stream Field		H 권역 Flower Garden	
D 권역 Forest Hill		I 권역 Ocean Front	
E 권역 Exotic Field		J 권역	

■ 건축물의 색채

- 기본방향
 - 색채 가이드라인은 현재 국내 공업규격(KS)으로 제정되어 있으며, 교육용으로 채택된 먼셀(Munsell)표색계를 기준으로 하여 건축물 용도 및 블럭별로 구분하여 제시한다.
 - 민간 창의성 및 융통성 발휘를 위해 지구단위계획지침의 권장사항으로 반영하며, 사업계획 심의 시 또는 별도 색채계획 심의를 통해 충분히 제어될 수 있도록 유도한다.
 - 별도의 경관계획(또는 경관상세계획)에서 생활권별 또는 권역별 색채계획을 제시할 경우, 이를 우선적으로 따른다.

■ 공동주택의 색채

- 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분해 <표4-55>에 제시된 기준을 따른다.
 - 주조색의 색상은 제시된 색상 범위 내에서 자유롭게 선정하며, 우리나라 기후환경에 적합한高明도(8.0이상), 저채도(2.0이하)의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
 - 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 중高明도(5.0~7.5), 중채도(2.5~4.0)의 범위 내에서 설정한다.
 - 강조색은 주조색과 보조색의 유형에 관계없이 사용이 가능하나, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한高明도, 고채도의 색을 사용한다.
 - 지붕색은 아스팔트청굴, 금속기와 등 기성제품을 사용하는 경우 보조색과 유사한 색상을 선정하여 사용한다.
- 건축물의 입면 색채변화는 수직형보다는 수평형을 권장하며, 지상층부(지상1층에서부터 3개층), 기준층부(최상층부와 지상층부를 제외한 부분), 최상층부(16층이상 : 최상층에서부터 2개층, 15층이하 : 최상층)로 구분시 저층부 일수록 색의 명도를 낮추어 안정감을 갖도록 한다.
- 건물 측벽 상단에 건설업체의 브랜드명(건설업체명 표기 금지), 주거동 호수 순으로 표기한다.
- 건설업체의 브랜드명은 간선도로변, 단지주출입구 등 식별이 용이한 곳에 명기하되, 주요 간선도로에서의 경관을 고려하여 연속적으로 보여지지 않도록 한다.
- 건설업체의 브랜드명(심볼 또는 로고 포함)을 표기하는 경우 폭 5미터, 높이 3미터 이내로 표기할 수 있다.
- 아파트 최상층부와 지상층부 구간에는 단지이름이나 주거동 호수 등 일체 표기를 할 수 없다.

〈표 4-55〉 건축물 부위별 색채적용 예시

구 분	주 조 색	보 조 색	강 조 색
외벽 측면	●	△	△
외벽 전면	●		
외벽 후면	●(복도난간포함)	●(복도안쪽)	△
발코니 외벽		●	△
발코니 내부 측면		△	△
발코니 내부 천정		●	
발코니 난간		●	△
엘리베이터실 외벽(계단실)	△	●	△
엘리베이터실 외벽(계단실)과 접한 발코니외벽 측벽	△	●	△
지붕		●	
옥탑 외벽	△	●	
돌출된 수위실 외벽	△	●	△(부분적)
캐노피		●	△
처마홈통, 선홈통		●	
외벽 후면 가스파이프		●	
외벽후면 세대별출입문		●	△
주거동 주출입(현관)부분			●
창틀			●

〈표 4-56〉 공동주택 주조색의 설정기준

구 분	색 상
도시 진입부	• 도시의 진입경관을 고려하여 밝고 깨끗한 색상을 사용
생활권 내부	• 도시의 깊은 인상을 남길 수 있도록 온화하고 중후한 색상을 사용
송산 주변부	• 송산 수림과 어울릴 수 있는 차분하고 침착한 분위기의 색상 사용

■ 단독주택의 색채

- 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 아래에 제시된 기준을 따른다.
 - 주조색의 색상은 제시된 색상 범위내에서 자유롭게 선정하며, 개별건물이 지나치게 튀지 않도록高明도(7.5이상), 저채도(2.5이하)의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
 - 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 건물의 변화와 특징을 부여하기 위해 중高明도(5.0 ~ 7.5), 중저채도(2.5 ~ 4.0)의 범위 내에서 사용한다.
 - 강조색은 주조색과 보조색의 색상에 관계없이 사용이 가능하며, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한高明도, 고채도의 색을 사용한다.
 - 지붕색은 아스팔트청굴, 금속기와 등 기성제품을 사용하는 경우 보조색과 유사한 색상을 선정하여 사용한다.

- 단독주택의 외부색채는 마감재에 따라 차이가 많으므로, 다음 각호의 사항을 준수한다.
 - 목재, 콘크리트, 드라이비트, 파스텔타일, 알루미늄 등의 조색가능한 마감재 사용시 주조색과 보조색은 지침을 준수한다.
 - 자연상태의 석재, 원목 또는 적벽돌 등의 조색 불가능한 마감재 사용시 주조색은 마감재의 고유색상을 사용하고, 보조색은 마감재와 조화될 수 있는 색상을 사용하여 중고명도(5.0 ~ 7.5), 중저채도(2.5 ~ 4.0)의 범위에서 사용한다.

〈표 4-57〉 단독주택 주조색의 설정기준

입지여건	색상	명도	채도
해안면 및 도시 진입부	•영종국제도시 각 진입부의 명시성을 높이기 위하여 밝고 깨끗한 색상을 사용	7.5이상	2.5이하
갯벌 주변부	•갯벌 주변 지역임을 고려하여 침착하고 차분한 색상을 사용	7.5이상	2.5이상
생활권 내부	•생활권의 중심임을 고려하여 온화하고 중후한 색상을 사용	7.5이상	2.5이하

5) 기타 경관요소

■ 안내판

- 본 지구단위계획구역에서 사인(Sign)은 원칙적으로 인천경제자유구역 통합 Sign System 표준화사업을 따르도록 함
- 단, 별도의 경관계획(또는 경관상세계획)에서 사인계획을 제시할 경우, 이를 우선적으로 따른다.
- 각종 안내표지판에는 야간 이용을 위해 조명등과 결부하여 설치하도록 함
- 외국어의 병기(併記)를 통하여 외래 방문객의 편의성 제고
- 경제자유구역의 일부로서의 대상지는 세계 각국의 사람들이 이해하기 쉬운 픽토그램(Pictogram) 사인을 적극 활용하도록 함



외국어 병기, 픽토그램 등 알기 쉬운 안내판 및 통일된 색채 등으로 정돈된 안내시스템을 갖춘 사례 (런던 워털루역 : 유럽과 런던을 연결하는 주 관문지)

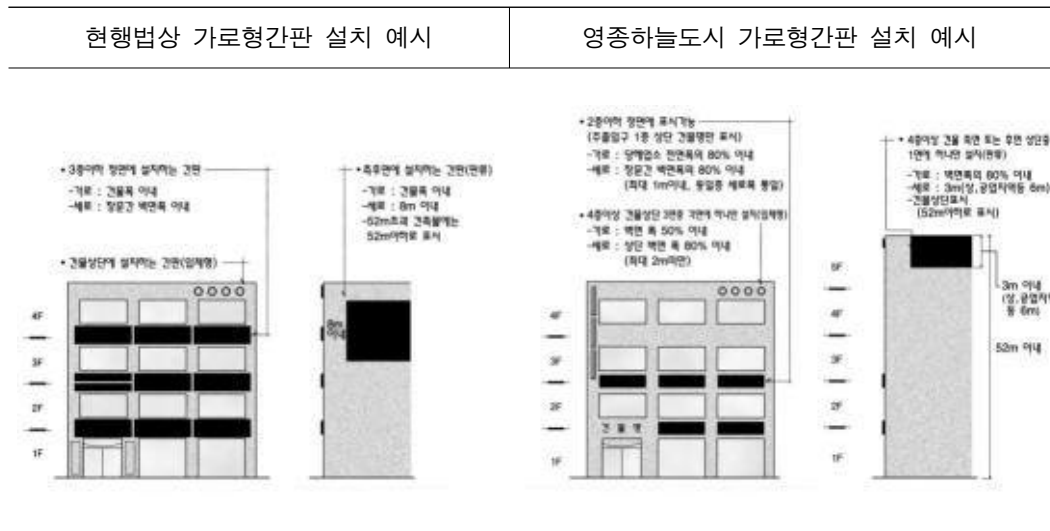


■ 옥외광고물

- 본 계획 대상지내 옥외광고물에 대한 일반적 표시방법은 인천경제자유구역청에서 고시한 ‘옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화’ 내용에 따르도록 함
- 옥외광고물등관리법시행령 제3조에 제시된 16개 옥외광고물중 가로형광고물, 돌출광고물, 지주이용광고물은 본 지침이 정하는 바에 따라 표시할 수 있으며, 옥상광고물, 창문이용광고물, 세로형광고물은 표시할 수 없다.
- 본 지침에 제시되지 않은 사항은 옥외광고물등관리법(이하 “법”이라 한다), 동법시행령(이하 “령”이라 한다), 인천광역시경제자유구역청옥외광고물등관리조례(이하 “청조례”라 한다)에 따르며, 별도의 경관계획(또는 경관상세계획)에서 제시된 사항에 대해서는 이를 우선적으로 따르도록 한다.
- 본 계획 대상지내의 옥외광고물은 외국어 병기나 픽토그램(Pictogram) 병행, 개성 있는 통합간판에의 집적화를 권장한다.
- 광고물 등의 설치량
 - 1개 업소에서 표시할 수 있는 광고물의 총수를 1개 이내로 하며, 2층이하 가로형광고물 설치를 원칙으로 한다. 다만, 다음 각호의 경우에는 1개업소에서 총수 2개 이내로 표시할 수 있다.
 - 의료기관, 약국, 이·미용업소에서 표지등(+, 약, 싸인볼에 한한다)인 돌출 광고물을 표시하는 경우
 - 연립지주이용광고물을 표시하는 경우
 - 건물의 4층 이상 벽면 상단에 표시하는 가로형광고물
 - 도로의 가각부(도로법이나 도시계획법상에 규정된 2개 이상의 도로가 교차하는 모퉁이 지점을 말한다, 이하 같다)에 접한 업소로서 2층 이하 정면(도로에 건물이 직접 접하고 있는 면을 말한다. 이하 같다)인 벽면에 표시하는 가로형광고물

- 광고물 등의 재질 및 색채 등
 - 광고물의 재료 등은 양질의 자재로 마감하고 구조적·시각적으로 안정감을 확보하고 불량재질 및 저질자재를 사용하여서는 아니된다.
 - 광고물의 바탕색은 주변 건물 및 광고물과 어울리지 않는 색상과 순도 높은 원색을 사용하여서는 아니되며, 당해 건물의 외장색채와 조화를 이루도록 계통색을 사용하되 가급적 명도 5이상 채도 4이하로, 흑색·적색의 사용은 전체 표시면적 2분의 1 이내로, 동일 건물내 광고물들은 유사한 색상으로 표시하되, 그 지역의 독창성, 정체성(고유색상, C.I.P) 등을 나타낼 수 있도록 표시하여야 한다. 다만, 기업·제품 이미지 등 고유 색채의 사용은 흑색 또는 적색의 경우 전체 표시면적 2분의 1 이내로 하거나 가장순도 높은 원색을 사용하지 않는 경우는 예외로 한다.
 - 형광도료 또는 야광도료(도료를 바른 테이프를 포함한다)를 사용하여서는 아니된다.
- 광고물 등의 형태 및 규모 등
 - 건물 등의 벽면을 이용하는 광고물은 벽면의 상태를 고려하여 크기와 위치를 정하여야 하며, 동일 건물에 설치되는 광고물은 형태의 조화 및 통일된 규격으로 설치하여야 한다.
 - 건물의 벽면을 보호하고 광고물의 부착과 교체를 용이하게 하기 위하여 광고물을 표시하고자 하는 벽면의 일정위치에 녹이 슬지 않고 내구성이 있는 고급재료를 이용한 광고물 게시시설을 벽면으로부터 돌출폭 10cm이내로 견고하게 하여 부착할 수 있다.
 - 광고물 등은 미관풍치와 안전에 지장이 없는 범위 안에서 장방형·정방형·타원형 기타 모형 등으로 변형하여 표시할 수 있다. 이 경우 변형된 광고물은 규정된 면적과 높이를 초과할 수 없다.
 - 광고물 등은 교통통행 등에 지장이 없도록 표시하여야 하며, 풍압이나 충격 등에 의하여 떨어지거나 넘어지지 아니하도록 하여야 한다.
 - 지면이나 건물 기타 공작물 등에 고정되지 아니하고 이동이 가능한 광고물은 표시하여서는 아니된다.
- 광고물 등의 문자 등
 - 딱딱한 느낌을 주는 사각형체의 문자는 가급적 사용을 억제하고, 상품이나 업소를 상징하는 픽토그램과 심벌을 개발하여 활용한다.
 - 공공표지판으로 오인될 수 있는 문자, 도형 등은 표기할 수 없다.
 - 광고물바탕의 상·하·좌·우에 여백을 두되, 문자의 높이는 바탕 높이의 3분의 2 이내가 되도록 한다.
 - 문자의 크기 등이 당해 건물·공작물 및 다른 광고물등과 조화를 이루어야 한다.
 - 건물을 사용하고 있는 자의 성명·주소·상호·상표·영업내용등과 관련이 없는 것을 부착하거나, 출입문 또는 창문을 막아서는 아니된다. 이 경우 영업내용은 광고물의 표시 면적 중 각 면의 4분의 1 이내로 표시하여야 한다.

- 전기를 이용하는 광고물 등의 표시방법
 - 조명을 함에 있어서는 네온·전광 또는 점멸등의 방법을 사용하여서는 아니된다. 다만, 의료기관 또는 약국 및 상업지역의 경우에는 네온류에 한하여 다음과 같이 사용할 수 있다.
 - 가로형광고물 중 입체형으로 표시하는 경우와 의료기관 또는 약국의 표시등(“+”, “약”)의 경우에만 점멸하지 아니하도록 하여 사용할 수 있다.
 - 영 제31조 제3항 제2호 및 제4항의 규정은 이를 적용하지 아니한다.
- 가로형광고물의 표시방법
 - 가로형광고물은 1개업소당 하나의 광고물을 건물의 2층이하 정면에 판류를 이용하는 광고물 또는 입체형 문자·도형등을 부착할 수 있다.
 - 건물의 주출입구 1층상단에는 건물명을 제외한 광고물등의 표시를 금지한다.
 - 동일층의 가로형광고물은 좌우 1줄로 표시하여야 하며, 상하 2줄로 표시할 수 없다.
 - 도로의 가각부에 접한 업소로서 가로형광고물을 양면에 표시하는 경우 그 형상이나 높이를 동일하게 하여야 한다.
 - 영 제15조제4호 규정을 각호와 같이 강화하여 적용한다.
 - 건물 측면 또는 후면의 4층이상 벽면의 최상단에는 판류를 이용하는 하나의 광고물을 다음과 같이 표시할 수 있다.
 - 광고물을 건물 벽면의 최상단에 표시하되, 건물 벽면의 높이가 지면으로부터 52미터를 초과하는 경우에는 광고물 최상단이 지면으로부터 52미터지점에 표시하여야 한다.
 - 광고물의 가로크기는 건물 벽면폭의 80%이내 세로길이는 3미터 이내로 하되, 국토의 계획및이용에관한법률에 의한 상업지역의 경우 세로길이를 6미터 이내로 할 수 있다.
 - 상업지역에 한하여 연립형으로 된 하나의 광고물을 표시할 수 있으며, 표시내용은 당해 건물사용 여부와 관계없이 성명, 상호 또는 이를 상징하는 도형에 한하여 표시할 수 있다.
 - 영 제15조제5호 규정을 다음 각호와 같이 강화하여 적용한다.
 - 가로크기 및 표시위치 : 2층이하 정면에 표시하는 경우에는 해당 업소 전면 폭의 80% 이내로, 4층 이상 건물상단 벽면에 입체형으로 표시하는 경우에는 벽면폭의 50%이내
 - 세로크기 및 표시위치 : 2층이하 정면에 표시하는 경우에는 윗층과 아래층 창문간 벽면 폭의 80% 이내로 하되, 최대 1미터이하로 하여야 하며, 같은 층에 표시하는 광고물의 세로폭은 동일하게 하여 좌,우 일직선 조화 되도록 표시, 4층이상 건물상단 벽면에 입체형으로 표시하는 경우 상단 벽면 세로폭의 80%이내로 하되, 최대 2미터이하로 하여야 한다.
 - 영 제15조 제1호 및 제2호의 본문 규정은 이를 적용하지 아니한다.



<그림 4-27> 가로형간판의 표시방법 예시도

○ 돌출광고물의 표시방법

- 3층이상 건축물에서 광고물의 하단은 3층 이상 벽면에 표시하여야 하며, 상단은 벽면높이 이하로 하되, 건물의 높이가 10층을 초과하는 경우에는 10층 이하로 표시하여야 한다. 다만, 건물의 구조상 가로형간판의 표시가 어려운 건물의 경우와 의료기관, 약국, 이·미용업소의 경우에는 돌출광고물의 하단이 건물의 2층 창문의 하단선 위로 표시할 수 있다.
- 광고물의 바깥쪽 끝부분은 벽면으로 부터 1미터를 초과하여서는 아니되며, 하나의 건물에서는 2개 이상의 업소가 각각의 광고물을 표시하는 경우 돌출폭·두께·가로폭을 동일 크기로 하여야 한다.
- 광고물의 세로 길이는 다른 돌출광고물을 표시하는 경우를 포함하여 20미터(상업지역인 경우 30미터)이내, 두께는 50센티미터 이내이어야 한다. 다만 이·미용업소의 표시등은 그 바깥쪽 끝부분이 벽면으로부터 50센티미터를 초과하여 돌출하게 하여서는 아니되며, 두께는 지름 30센티미터 이내, 세로의 길이는 100센티미터 이내이어야 한다.
- 1개 업소는 하나의 광고물만을 표시하되, 하나의 건물에 2개 이상의 업소가 각각의 광고물을 표시하는 경우에 그 광고물은 상·하로 일직선상에 위치하도록 하고 건물의 주된 정면인 벽면에 직각이 되도록 표시하되, 건물 정면의 폭에 관계없이 정면의 가장 좌측(마주보고 좌측을 말한다. 이하 같다)부분에 1줄로만 표시할 수 있으며, 다른 벽면에는 돌출광고물을 표시할 수 없다. 다만, 다음의 각호의 경우에 한하여 하나의 건물에 총 2줄을 표시할 수 있다.
 - 정면의 벽면 가로폭이 30미터이상인 건물로서 당해 건물 정면의 가장좌측 벽면의 돌출광고물 표시 줄과의 간격이 30미터이상이며, 정면의 가장우측 벽면이 다른 건물의 벽면과 수평거리 20미터이상 이격된 경우에는 정면인 벽면의 가장 우측 부분에 1줄을 추가하여 표시할 수 있다.

- 도로의 교차로 또는 곡각지점에 접한 건물로서 도로폭 15미터이상인 도로에 벽면이 각각 접하며 도로에 접한 각 벽면의 가로폭이 30미터이상인 건물의 경우에는 제1호의 규정대로 1줄을 추가하여 표시 하거나, 주된 정면이 아닌 다른 도로에 접한 벽면의 가장 좌측에 1줄을 추가하여 표시할 수 있다.
- 각각의 업소가 독립적으로 탈,부착이 가능하도록 돌출광고물을 설치하여야 하며, 연립형식으로 설치할 수 없다.
- 광고물의 표시내용은 2개면 이내로 하되, 돌출광고물의 측면(건물의 정면에서 보이는 면) 부분에는 내용을 표시할 수 없다.
- 영 제17조 제1호 내지 제3호의 규정은 이를 적용하지 아니한다.
- 지주이용광고물의 표시방법
 - 건물부지안의 지주이용광고물은 5층 이상의 건축물에 한해 연립형식(종합안내판)으로 된 하나의 광고물만을 표시할 수 있다.
 - 광고물은 건물의 1층 외벽면으로 부터 수평 거리 2미터 이내로 표시 하여야 하며, 보도의 경계선으로 부터 1미터이상(보도가 없는 지역에서는 차도의 경계선으로부터 2미터이상)거리를 두되, 보행인 및 차량 등의 통행에 방해가 되지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 도시지원시설 용지 내에서의 공장·산업단지·연구소 등의 지주이용광고물에 대하여는 건물 1층 외벽면으로 부터의 수평거리 제한을 적용하지 아니할 수 있다.
 - 지주이용광고물의 하단으로 보행인 또는 차량 등이 통행할 수 없도록 하여야 한다.
 - 표시 내용은 당해 건물을 사용하고 있는 자의 성명, 상호·위치 또는 이를 상징하는 도형·위치에 한하며, 건물 내 입주한 업소수를 감안하여 균형있게 배분한 종합안내판 형식으로 표시하여야 한다,
 - 지주이용광고물 상단까지의 높이는 지면으로부터 3미터를, 1면의 면적(입체형인 경우에는 가장 넓은 면의 단면적)은 6제곱미터를, 광고물면적의 합계면적은 24제곱미터를 각각 초과할 수 없다.
 - 영 제20조제1항제2호 내지 제6호의 규정은 이를 적용하지 아니한다.
- 행정사항
 - 청장은 영종하늘도시 개발사업 지구단위계획구역내의 옥외광고물 등의 표시제한을 위하여 【옥외광고물등관리법시행령 제12조】 규정에 의한 특정구역을 지정하여야 한다.
 - 개발사업시행자는 토지 공급시 지구단위계획에 포함된 옥외광고물등(간판)에 관한 사항을 계약서에 명시하여야 한다.
 - 건축허가 신청시 다음 각호의 옥외광고물등의(간판) 설치계획을 작성하여 제출하여야 하며, 청장은 이를 검토하여야 한다.
 - 건물의 분양·임대 등을 감안하여 옥외광고물 등의 총소요량을 산정하고, 설치 위치가 부족하지 않도록 업소별 설치계획을 수립하여야 한다.
 - 건물의 외부마감재료 및 주변과 조화를 이룰 수 있도록 옥외광고물 등의 재질, 색채 등에 관한 계획을 수립하여야 한다.

- 건물 벽면 상태를 고려하여 옥외광고물 등의 형태와 규격에 관한 계획을 수립하여야 한다.
- 건물의 벽면을 보호하고 옥외광고물 등의 부착과 교체를 용이하게 하기 위하여 건물의 일정 위치에 견고하게 부착하는 광고물 게시시설 설치계획을 수립하여야 한다.
- 건축물의 입면도를 활용하여 옥외광고물 등의 설치예시도를 칼라로 작성하여야 한다.
- 건축물을 분양·임대할 경우 분양·임대 계약서 등에 지구단위계획의 옥외광고물 등에 관한 사항과 건축허가시 승인된 옥외광고물등의 설치계획을 명시 하여야 한다.
- 공동주택 단지내 근린생활시설(단지내 상가등)에 표시하는 옥외광고물 등의 표시방법은 동 규정을 준용한다.
- 허가 및 신고절차등
 - 옥외광고물등관리법시행령 제7조 제1항 및 동시행령 제9조 제1항에 의해 광고물 또는 게시시설(이 지침에서 “광고물등”이라 한다)의 신규 또는 변경에 관하여 허가를 받거나 신고를 하고자 하는 자는 제10조 제3항의 옥외광고물등 설치 계획을 기준으로 옥외광고물등의 설치계획서·원색도안 및 설계도서등을 작성 제출하여야 한다.
 - 타인이 소유 또는 관리하는 토지나 물건 등에 옥외광고물 등을 표시하고자 하는 경우에는 그 소유자 또는 관리자의 승낙을 받아야 하며, 그 소유자 또는 관리자는 이를 충분히 검토하여야 한다.
 - 청장은 건축주등이 옥외광고물등의 허가 또는 신고시 동 사안이 지구단위계획수립 내용과 적합한지를 반드시 확인하여 허가 또는 신고수리 하여야 한다.
- 광고물등의 추가 표시방법
 - 본 지침에서 정한 옥외광고물등의 표시방법외에 도시경관 향상 등을 위하여 추가적인 표시방법 등이 필요할 경우에는 인천광역시 경제자유구역 광고물관리심의소위원회 광고물 관리심의위원회의 심의를 거쳐 지역 실정에 맞게 청장이 지구단위계획 수립시 이를 반영(조정)할 수 있다. 다만, 특정구역으로 지정 고시된 경우에는 고시내용과 관련된 규정에 따른다.



■ 담장 및 울타리

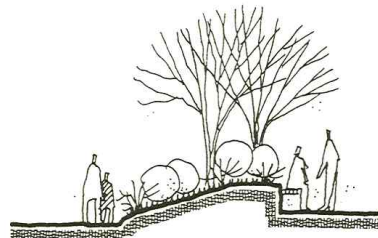


■ 식재

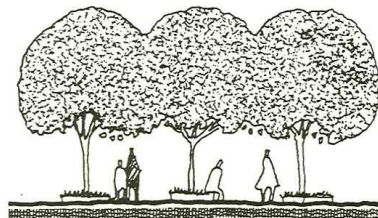
- 대지안의 공지는 최대한 식재 조경하여 친환경적인 개발을 이루도록 함
- 대지안의 조경 의무 설치면적의 위치를 가로변에 조성하도록 유도함으로써, 방문객에 대상지의 친환경성을 부각하도록 함

*기조공간 경계영역

조망권 보호를 위하여, 결정도상에 지정된 대지내
록 함



*다목적 녹음영역



지하고 하부를 통한 시각통로

투시형 담장(투시율 75% 이상)으로 할 것

*야적장 경계부 식재

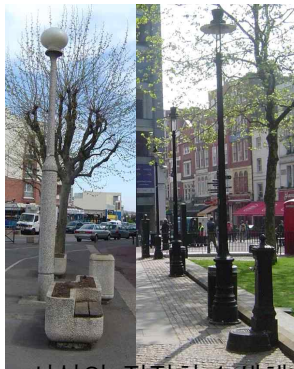


차폐식재 예시

■ 가로시설물

○ 기본방향

- 국제교류도시에 걸 맞는 특성화된 가로시설물을 설치하고 단지 전체의 통일감을 줄 수 있도록 계획
- 국제교류도시임을 감안하여 노약자 및 장애자들을 배려한 시설물 계획
- 가로시설물의 집적화, 식재의 색채 및 재료의 통일 기하



시설의 집적화 / 색채 및

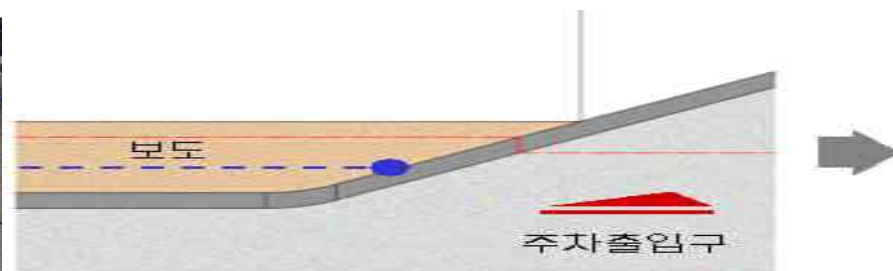


○ 차도 : 주요 동선 내에서는 보행자의 안전을 위하여 차량 속도 저감방안 마련

- 서행차도, 횡단보도 앞 거친 마감의 바닥포장
- 과속방지턱, 블라드 설치

○ 보도

- 노약자 및 장애인의 보행편의를 고려하여 가급적 단차를 두지 않도록 하고 부득이한 경우 경사로 설치
- 주차출입 등을 위하여 보도를 단절할 경우 보도와 같은 패턴으로 연장



○ 휴게시설 : 벤치

- 공원 및 녹지, 휴게지 및 공개공지 등에 설치함으로써 영종하늘도시 전체를 편안한 공간으로 조성
- 관광·숙박 및 휴게용지에서는 자연재료의 사용으로 편안한 휴양지 이미지 형성
- 상업 및 업무시설용지에서는 석재 및 첨단재료의 사용으로 주변 건축물과의 조화 도모



다양한 벤치

블라드형 휴게시설



조형요소로서 휴게시설



쌈지공원 형태의 휴게시설

○ 조명시설 : 가로등, 바닥 및 블라드에 설치하는 조명등

- 영종하늘도시의 특성상 해변 및 산지주변 야간보행과 안전을 위하여 충분한 조명시설설치
- 가로등에 의존하지 않고 가로시설물 계획시 조명의 병합 설치 고려 : 블라드 조명, 조경수 조명, 핸드레일 조명, 바닥 조명, 계단 조명 등

배너 및 안내판과 결합한 조명등



■ 기타

- 대상지의 인지도를 제고하고 환경친화적인 개발의 표현으로서 자연에너지를 활용하는 경관요소의 도입을 적극 권장함
 - 풍력발전 휠의 열식 : 대상지내의 구릉지 또는 Wall에 설치하는 풍력발전의 휠(wheel)을 경관요소로 활용
 - 공원 등의 간이 시설물은 태양력을 활용할 수 있도록 조성할 것을 권장



7. 특별계획구역계획 (변경없음)

(1) 기본 방향 및 계획개요 (변경없음)

1) 기본 방향 (변경없음)

■ 특별계획구역의 정의

- 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나, 계획안을 작성하는 데에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안은 만들어 지구단위계획으로 수용·결정하는 구역을 말함

■ 특별계획구역 지정대상

- 지구단위계획안 작성 시점에서 토지이용에 대한 수요 및 기능을 정확하게 예측하기 어렵거나, 향후 정책적인 판단에 의하여 상당한 부분의 토지이용의 변화가 발생할 가능성이 있는 지역에 대해서는 토지이용상 기능을 부여하지 않고 유보지로 설정하였으며, 이 경우 특별계획구역으로 지정함
- 대규모 쇼핑단지, 전시장, 터미널, 농수산물도매시장, 출판단지 등 일반화하기 어려운 특수기능의 건축시설과 같이 하나의 대지 안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우
- 주요 지표물 지점으로서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지소유자(향후 외자유치를 통하여 소유하게 될 외국인 등을 포함) 및 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있는 경우
- 기타 지구단위계획구역의 지정목적을 달성하기 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

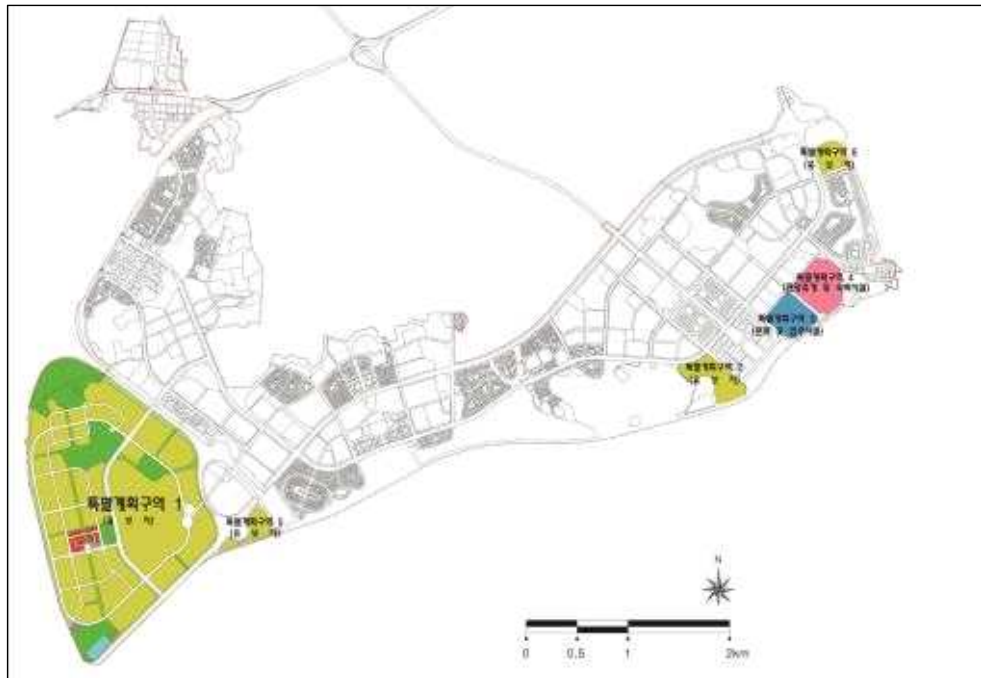
2) 계획의 개요 (변경없음)

■ 특별계획구역의 지정

- 전시 및 산업시설용지(유보지 : Rv1 ~ Rv5), 상업용지(C4) 등 : 3,622,565.0m² (특1)
- 일반상업용지 1(유보지 : Rv6) : 136,362.0m² (특2)
- 문화 및 업무시설용지(CB1) : 135,335.0m² (특3)
- 관광·휴게 및 숙박시설용지(T1) : 187,551.0m² (특4)
- 일반상업용지 2(유보지 : Rv7) : 65,160.0m² (특5)
- 일반상업용지 3(유보지 : Rv8) : 79,098.0m² (특6)

3) 특별계획구역 지정의 목적 (변경없음)

- 전시 및 산업시설용지(유보지)는 인천국제공항과 연계한 국제물류도시를 건설한다는 경제자유구역 지정 목적에 따라 장래 전시·산업기능의 확충을 고려한 예비용지로서의 성격을 가지고 있으며, 장래 전시·산업종사들을 위한 각종 지원시설 및 주거시설 등에 대한 수요에 대비하기 위하여, 또한 정책적 결정에 따라 전략적 기능의 입지 등이 결정될 경우를 동시에 대비하기 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하도록 함
- 일반상업용지(유보지)는 중심상업용지를 지원하는 동시에 해안변 입지의 특성을 살린 수변 위락·휴게 기능이 활성화되어 추가로 부지가 필요해질 경우를 대비하기 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하도록 함
- 문화 및 업무시설용지는 대규모 문화공연장 등과 같이 하나의 대지 안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요하므로 특별계획구역으로 지정하여 개발하도록 함
- 관광·휴게 및 숙박시설용지는 해변 관광 위락 및 레저기능을 담당하게 될 종합단지 성격으로서 주변의 운북, 용유지역과의 차별화를 확보하면서 보다 창의적인 개발안을 구상할 필요가 있으므로 특별계획구역으로 지정하도록 함



4) 특별계획구역의 개발계획내용 (변경없음)

- 특별계획구역의 사업시행자(또는 토지소유자)는 다음 각호에서 정한 계획내용을 개발계획(안)에 포함하여야 함

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조, 영 제45조에서 규정한 지구단위계획 내용
- 세부계획 및 기타계획
 - 가. 사업계획의 개요
 - 사업기간, 사업의 규모, 수용용도
 - 나. 건축계획의 구성 중 추가사항
 - 건축물의 외관 디자인(건축물 시뮬레이션 도면 3매 이상)
 - 건축물의 접지부 처리 구성(구조 및 용도)
 - 옥외공간계획(옥상이 있는 경우, 옥상조경계획 포함)
 - 지구단위계획에서 정한 유관지침 이행사항
 - 다. 경관계획 중 추가사항
 - 주요 조망점에서의 시뮬레이션(인접지 상황 포함)도면을 포함하여 총 5매 이상(원경 2매, 근경 3매)

(2) 전시 및 산업시설용지(유보지) (변경없음)

1) 가구 및 획지에 관한 사항 (변경없음)

- 수용 기관이나 업종의 특성과 토지이용의 효율성 및 경제성을 고려하여 획지의 규모와 개발지침을 수립함
- 본 지구단위계획에서 특별계획구역에 대하여 기 수립한 가구계획을 원칙적으로 따르되, 필요시 합병 및 분할할 수 있음. 가구계획 시에는 반드시 주변 토지이용을 고려하여야 하며, 인접지역에 도로·공원·녹지 네트워크 및 주요 경관축이 조성되어 있을 경우에는 이와 연계하도록 함

2) 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항 (변경없음)

■ 계획 내용

〈표 4-59〉 전시 및 산업시설용지(유보지) 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		전시 및 산업시설용지(유보지)	
도면표시		특별계획구역1	
건축물용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> · 준공업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 - 공동주택 중 기숙사 - 연립 및 다세대주택(당해 도시계획위원회 심의를 거쳐 지정·공고하는 구역에 건축하는 것에 한함) - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외) - 문화 및 집회시설(마권관련시설제외) - 종교시설 - 판매시설 - 운수시설 - 의료시설 - 교육연구시설 - 노유자시설(노인복지주택 제외) - 수련시설 - 운동시설 - 업무시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차관련시설 - 동물 및 식물관련시설 - 분뇨 및 쓰레기처리시설 - 교정 및 군사시설 - 방송통신시설 - 발전시설 	<ul style="list-style-type: none"> · 일반상업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택과 주거용 이외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 80% 미만인 것 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 - 문화 및 집회시설(마권관련시설제외) - 판매시설 - 운수시설 - 의료시설 - 교육연구시설 - 업무시설 - 숙박시설 - 위락시설 - 노유자시설 - 운동시설 - 자동차관련시설(폐차장 제외) - 방송통신시설
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도	
	건폐율	70% 이하	70% 이하
	용적률	400% 이하	1000% 이하
	최고층수	7층 이하	-
	해당 가구	Rv1, Rv2, Rv3-①, ②, Rv4, Rv5	Rv3-③, ④, ⑤

※ C4, 하1, 변1, 주유4~5, 층2, 종12 등은 특별계획구역 1에 해당하나, 토지이용이 결정되어 있고 유보지가 아니므로, 건축물에 관한 계획 등은 상업시설용지 중 일반상업용지 및 기타시설 등에서 결정한 사항을 따르도록 함

3) 건축물의 형태 및 색채 (변경없음)

■ 계획 내용

- 용도를 고려한 건축물 형태로 각 시설별 성격을 살림
- 창고 및 공장의 외벽은 단조로움을 피하기 위하여 다양한 재료의 혼합 또는 색채 변화 및 개성있는 외관디자인을 적용하도록 함
- 담장 설치가 필요한 경우, 담장의 높이는 1.2m 이하의 화목류의 생울타리로 함
- 본 계획 또는 개발계획과 관련하여 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)에서 형태, 외관, 색채, 옥외광고물, 야간경관 등에 대하여 별도의 지침을 제시할 경우에는 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)을 우선적으로 따르도록 함

4) 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 (변경없음)

■ 차량출입구

- 차량출입구는 교차로에서 50미터이상, 횡단보도의 경계선으로부터 20미터이상 이격하여 설치하여야 함

■ 보행동선

- 보행동선은 차도와의 교차를 최소화 하며 간선보행로는 입체교차를 권장함
- 차도와 교차되는 보행자로는 ‘보행우선구조’로 설치함

■ 녹지 및 도로

- 대규모 공장 및 산업단지가 입지 될 경우 녹지·도로 등의 면적기준은 ‘산업입지개발지침 제13조(공공녹지·도로 및 환경기초시설)’에 제시한 기준을 준용함

5) 유비쿼터스 관련 사항

- 인천광역시 경제자유구역청에서 제정한 『U-City 인프라 시행지침서(2007.6)』에 따르며, 관련 부서와 협의하여 계획

(3) 일반상업용지 1(유보지) (변경없음)

1) 가구 및 획지에 관한 사항 (변경없음)

- 본 지구단위계획에서 특별계획구역에 대하여 기 수립한 가구계획을 원칙적으로 따르되, 추가적으로 세부 획지계획을 결정할 수 있음

2) 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등 (변경없음)

■ 계획 내용

〈표 4-60〉 일반상업용지(유보지) 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		일반상업용지 1(유보지)
도면표시		특별계획구역 2
건축물 용도	허용용도	· 일반상업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 - 문화 및 집회시설(마권관련시설제외) - 판매시설 - 운수시설 - 의료시설(격리병원, 요양병원 제외) - 교육연구시설(학교 제외) - 노유자시설 - 운동시설(운동장 제외) - 업무시설 - 숙박시설 - 위락시설 - 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) - 관광휴게시설
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도
건폐율		70% 이하
용적률		800% 이하
최고층수		20층 이하
해당 가구		Rv6

3) 건축물의 형태 및 색채 (변경없음)

■ 기본 방향

- 연도의 건축물은 다양하고 창의력이 가미된 조형미 있는 건축물이 되도록 하며, 위압감 방지를 위하여 장폭의 건축물은 분절을 권장함
- 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 조화를 이룰 수 있도록 일관성을 지녀야 함

■ 계획 내용

- 가각부의 건축물은 가로와 랜드마크 기능을 담당할 수 있도록 특색있는 디자인을 모색하도록 함
- 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조정 시설을 설치하여야 함
- 담장설치는 원칙적으로 불허함. 단, 부득이한 경우 승인권자(또는 허가권자)의 승인(허가)을 거쳐 달리할 수 있음
- 본 용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립 하되 보건복지부령에 의한 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규정과 해당 주차장 조례 규정을 따르도록 함
- 건축설비, 환기설비, 굴뚝 등의 시설 및 구조물은 전면도로에서 보이지 않도록 차폐시설을 설치하여야 함
- 본 계획 또는 개발계획과 관련하여 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)에서 형태, 외관, 색채, 옥외광고물, 야간경관 등에 대하여 별도의 지침을 제시할 경우에는 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)을 우선적으로 따르도록 함

4) 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 (변경없음)

- 보행동선과 차량과의 교차는 입체구조로 분리함
- 구역 내는 모두 보행자우선공간으로 조성함
- 주차장은 자주식을 원칙으로 함. 단, 기계식의 설치가 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 판단하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있음

5) 유비쿼터스 관련 사항 (변경없음)

- 인천광역시 경제자유구역청에서 제정한 『U-City 인프라 시행지침서(2007.6.)』에 따르며, 관련 부서와 협의하여 계획

(4) 문화 및 업무시설용지 (변경없음)

1) 가구 및 획지에 관한 사항 (변경없음)

- 특별구역에 대한 지구단위계획 수립시 추가적으로 가구를 분할할 수 있으며, 세부 획지계획을 결정할 수 있음

2) 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등 (변경없음)

■ 계획 내용

〈표 4-61〉 문화 및 업무시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		문화 및 업무시설용지
도면표시		특별계획구역 3
건축물 용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> · 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외) - 문화 및 집회시설(마권관련시설, 종교집회장안에 설치하는 봉안당 제외) - 판매 및 영업시설(도매시장 제외) - 의료시설(격리병원 제외) - 교육연구 및 복지시설(연구소에 한함) - 운동시설 - 업무시설 - 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 - 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장 - 공공용시설(방송국, 전신전화국, 통신용시설에 한함) - 관광휴게시설 중 야외음악당, 야외극장, 어린이회관
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도
건폐율		60% 이하
용적률		500% 이하
최고층수		-
해당 가구		CB1

3) 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 (변경없음)

- 차량출입, 보행동선, 주차 등에 관한 사항은 상업 및 업무용지에 대한 지침을 준용함

4) 유비쿼터스 관련 사항 (변경없음)

- 인천광역시 경제자유구역청에서 제정한 『U-City 인프라 시행지침서(2007.6)』에 따르며, 관련 부서와 협의하여 계획

(5) 관광·휴게 및 숙박시설용지 (변경없음)

1) 가구 및 획지에 관한 사항 (변경없음)

- 특별구역에 대한 지구단위계획 수립시 추가적으로 가구를 분할할 수 있으며, 세부 획지계획을 결정할 수 있음. 가구의 분할시 인접 대지와 도로·공원·녹지 등의 네트워크 형성에 특별히 주의를 기울여야 함
- 당해 구역 서측에 인접하고 있는 광장과의 연계성을 확보하기 위하여 반드시 동서측의 보행자전용도로를 1개소 이상 설치하도록 권장함
- 획지계획시 특급호텔의 입지를 위한 대형 획지(3,000㎡ 이상)를 반드시 1개소 이상 설치해야 함

2) 건축물의 용도, 규모 등에 관한 사항 (변경없음)

■ 계획 내용

- 건축물의 높이는 지구 전체의 스카이라인에 따라 25층 이하로 할 것을 권장하되, 건축물 용도의 특수성 또는 랜드마크로서의 기능을 수행하기 위하여 필요하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그러하지 아니함

〈표 4-62〉 관광·휴게 및 숙박시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		관광·휴게 및 숙박시설용지
도면표시		특별계획구역 4
건축물 용도	허용 용도	· 일반상업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 - 문화 및 집회시설(마권관련시설, 종교집회장 제외) - 판매 및 영업시설(상점 및 이와 유사한 시설에 한함) - 의료시설(격리병원 제외) - 운동시설(운동장 제외) - 업무시설 - 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스충전소에 한함) - 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함)
	권장용도	· 위락시설 · 숙박시설 · 관광휴게시설
	불허용도	· 허용/권장용도 이외의 용도
	건폐율	70% 이하
	용적률	800% 이하
	최고층수	-
	해당 가구	T1
	기타사항	숙박시설은 주상복합④ 대지경계선으로부터 50m이상 이격하여 설치

3) 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 (변경없음)

- 차량출입, 보행동선, 주차 등에 관한 사항은 상업 및 업무용지에 대한 지침을 준용함

4) 유비쿼터스 관련 사항 (변경없음)

- 인천광역시 경제자유구역청에서 제정한 『U-City 인프라 시행지침서(2007.6)』에 따르며, 관련 부서와 협의하여 계획

(6) 일반상업용지 2(유보지) (변경없음)

1) 가구 및 획지에 관한 사항 (변경없음)

- 본 지구단위계획에서 특별계획구역에 대하여 기 수립한 가구계획을 원칙적으로 따르되, 추가적으로 세부 획지계획을 결정할 수 있음

2) 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등 (변경없음)

■ 계획 내용

〈표 4-63〉 일반상업용지 2(유보지) 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		일반상업용지 2(유보지)
도면표시		특별계획구역 5
건축물 용도	허용용도	· 일반상업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 - 문화 및 집회시설(마권관련시설, 종교집회장 제외) - 판매시설 - 운수시설 - 의료시설(격리병원, 요양병원 제외) - 교육연구시설(학교 제외) - 노유자시설 - 운동시설(운동장 제외) - 업무시설 - 숙박시설 - 위락시설 - 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) - 관광휴게시설
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도
건폐율		70% 이하
용적률		800% 이하
최고층수		15층 이하
해당 가구		Rv7

3) 건축물의 형태 및 색채 (변경없음)

■ 기본 방향

- 인천대교를 통하여 영종하늘도시로 진입하게 되는 관문의 성격을 가진 일반상업용지(유보지)로서 진입거점경관에 어울리는 랜드마크 형태의 건축물 계획
- 특히 바다에 인접하여 있으므로 바다로의 조망 및 바다에서의 조망 모두를 신중

하게 고려하여 계획하도록 함

- 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 조화를 이룰 수 있도록 일관성을 지녀야 함

■ 계획 내용

- 건축물은 영종하늘도시의 랜드마크 기능을 담당할 수 있도록 특색있는 디자인을 모색함. 위압감을 방지하기 위하여 가능한 장변의 건축물은 지양하되, 장변의 건축물의 입지가 불가피할 경우(호텔 등), 형태의 분절, 층수의 변화, 재료의 변화 등을 적용하도록 함
- 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경 시설을 설치하여야 함
- 담장설치는 원칙적으로 불허함. 단, 부득이한 경우 승인권자(또는 허가권자)의 승인(허가)을 거쳐 달리할 수 있음
- 본 용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규정과 해당 주차장 조례 규정을 따르도록 함
- 건축설비, 환기설비, 굴뚝 등의 시설 및 구조물은 전면도로에서 보이지 않도록 건축물의 외벽면과 동일한 재료를 사용하여 차폐시설을 설치하여야 함
- 본 계획 또는 개발계획과 관련하여 별도로 작성된 경관계획(또는 경관상세계획)에서 형태, 외관, 색채, 옥외광고물, 야간경관 등에 대하여 별도의 지침을 제시할 경우에는 별도로 작성된 경관계획(또는 경관상세계획)을 우선적으로 따르도록 함

4) 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 (변경없음)

- 보행동선과 차량과의 교차는 입체구조로 분리함
- 구역 내는 모두 보행자우선공간으로 조성함
- 주차장은 자주식을 원칙으로 함. 단, 기계식의 설치가 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 판단하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있음

5) 유비쿼터스 관련 사항 (변경없음)

- 인천광역시 경제자유구역청에서 제정한 『U-City 인프라 시행지침서(2007.6)』에 따르며, 관련 부서와 협의하여 계획

(7) 일반상업용지 3(유보지) (변경없음)

1) 가구 및 획지에 관한 사항 (변경없음)

- 본 지구단위계획에서 특별계획구역에 대하여 기 수립한 가구계획을 원칙적으로 따르되, 추가적으로 세부 획지계획을 결정할 수 있음

2) 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등 (변경없음)

■ 계획 내용

〈표 4-64〉 일반상업용지(유보지) 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구 분		일반상업용지 3(유보지)
도면표시		특별계획구역 6
건축물 용도	허용용도	· 일반상업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 - 문화 및 집회시설(마권관련시설, 종교집회장 제외) - 판매시설 - 운수시설 - 의료시설(격리병원, 요양병원 제외) - 교육연구시설(학교 제외) - 노유자시설 - 운동시설(운동장 제외) - 업무시설 - 숙박시설 - 위락시설 - 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) - 관광휴게시설
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도
건폐율		70% 이하
용적률		800% 이하
최고층수		-
해당 가구		Rv8

3) 건축물의 형태 및 색채 (변경없음)

■ 기본 방향

- 연도의 건축물은 다양하고 창의력이 가미된 조형미 있는 건축물이 되도록 하며, 위압감 방지를 위하여 장폭의 건축물은 분절을 권장함
- 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리 하거나 최소한 조화를 이룰 수 있도록 일관성을 지녀야 함

■ 계획 내용

- 가각부의 건축물은 가로와 랜드마크 기능을 담당할 수 있도록 특색있는 디자인을 모색하도록 함
- 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경 시설을 설치하여야 함
- 담장설치는 원칙적으로 불허함. 단, 부득이한 경우 승인권자(또는 허가권자)의 승인(허가)을 거쳐 달리할 수 있음
- 본 용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립 하되 보건복지부령에 의한 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규정과 해당 주차장 조례 규정을 따르도록 함
- 건축설비, 환기설비, 굴뚝 등의 시설 및 구조물은 전면도로에서 보이지 않도록 차폐시설을 설치하여야 함
- 본 계획 또는 개발계획과 관련하여 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)에서 형태, 외관, 색채, 옥외광고물, 야간경관 등에 대하여 별도의 지침을 제시할 경우에는 별도로 작성된 경관계획(또는 경관특화계획)을 우선적으로 따르도록 함

4) 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 (변경없음)

- 보행동선과 차량과의 교차는 입체구조로 분리함
- 구역 내는 모두 보행자우선공간으로 조성함
- 주차장은 자주식을 원칙으로 함. 단, 기계식의 설치가 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 판단하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있음

5) 유틸리티 관련 사항 (변경없음)

- 인천광역시 경제자유구역청에서 제정한 『U-City 인프라 시행지침서(2007.6)』에 따르며, 관련 부서와 협의하여 계획

8. 기타 사항에 관한 계획 (변경)

(1) 대지안의 공지 (변경없음)

1) 전면공지 (변경없음)

- ‘전면공지’라 함은 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(공동주택용지의 경우는 제외)를 말함. 이때, 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축 시 이를 조성하도록 함
- ‘보도 연결형 전면공지’라 함은 보도와 접한 전면공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말함
- ‘차도 연결형 전면공지’라 함은 보도가 없는 도로와 접한 전면공지로서 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 조성한 전면공지를 말함
- ‘전면공지 조성기준 및 방법’은 다음 기준에 따라 조성하여야 함
 1. 자유로운 통행의 보장 : 전면공지에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없음. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니함
 2. 경계부 처리
 - 가. 전면공지는 연결한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이차가 없이 조성하여야 함. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지함
 - 나. 보도 연결형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 함. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우, 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 함
 3. 포장 : 보도 연결형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 함. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우와 경관상세계획에서 별도의 포장계획을 제시할 경우 별도의 포장도 가능함
- 상업 및 업무시설용지에서 1층 벽면지정선에 의해 확보된 전면공지와 건축한계선에 의해 확보된 전면공지 중 공개공지나 공공조경으로 지정되지 않은 경우는 공공보행통로로 지정된 것으로 봄

2) 공개공지 (변경없음)

- 공개공지는 건축법 제43조에 의하여 설치하는, 일반대중에게 상시 개방되는 공간을 말함
- 공개공지의 설치 대상인 경우에도 불구하고 그 위치가 표시되지 않은 경우에는 접한 도로 중 가장 넓은 도로나 가각부에 설치하는 것을 원칙으로 하되, 협의에 의하여 변경할 수 있도록 함

- ‘공개공지 조성 기준 및 방법’은 다음 각 호에 따라 조성하여야 함
 - 1. 진입부의 설치
 - 가. 전면도로에 면한 길이의 2분의 1 이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 함
 - 나. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 함
 - 2. 시설기준
 - 가. 공개공지 규모는 최소 30㎡ 이상이어야 하며, 주차장과 담장을 설치할 수 없음
 - 나. 공개공지면적의 30% 이상을 인천광역시 건축조례 제23조 및 건축법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토해양부장관이 고시한 조경기준에 의하여 식재하여야 함
 - 다. 조도 50룩스 이상의 조명시설을 하여야 함
 - 라. 공개공지 면적 50㎡미만은 10인 이상이 앉을 수 있는 긴의자를 설치해야 하며, 50㎡ 이상일 때에는 매 10㎡마다 1인씩 추가 설치하여야 함
 - 마. 식수대는 1개소이상 설치하여야 하며, 조형물 등 미술품을 설치하여야 함
- 상업 및 업무시설용지에서 지구단위계획 결정도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며, 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 함

3) 공공조경 (변경없음)

- ‘공공조경’이라 함은 지구단위계획에서 건축선·벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 지구단위계획 결정도에서 공공조경으로 지정된 공지를 말함. 이때, ‘공공조경’은 해당 필지의 개발주체가 건축물의 신축 시 이를 시행하도록 함
- ‘공공조경 조성 기준 및 방법’은 다음 각 호에서 제시한 기반처리 및 식수방법에 따라 조성하여야 함
 - 1. 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성하여야 함. 단, 차량의 진출입부분은 잔디블록과 같은 ‘투수성 포장’으로 공공조경의 취지에 부합되도록 함
 - 2. 공공조경의 단처리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성하여야 함. 단, 공공조경구간에는 커뮤니티 형성이 가능한 상가, 유치원 및 관리시설 등(이하 부대복리시설이라 함)은 설치 가능하며, 보행자전용도로와 공공조경의 경계부에는 경계기능과 휴게기능을 함께 겸할 수 있는 Seating stone(높이 40센티미터 이하)등의 시설을 설치할 수 있음
 - 3. 식재는 교목은 1㎡당 0.3본, 관목은 1㎡당 0.5본 이상을 식재하여야 함. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 5미터 이상, 수관폭 3미터이상의 교목을 60% 이상 식재하여야 하며, 이중 상록수 50%, 낙엽수 50%가 되도록 함
- 공동주택용지에서 가각부에 지정된 공공조경은 완충녹지(또는 공공공지) 및 보도

와 연계하여 휴게공간을 조성하도록 함

- 공동주택용지에서 각각부의 공공조경 조성방식은 ‘인천광역시 건축조례 제36조’를 준용하여 파고라, 긴의자, 조명등, 플랜터 등의 시설을 설치 하여야 함
- 공공시설 및 기타시설용지에서 지구단위계획 결정도(지침도)에 따로 규정되어 있지 않더라도 공원 및 보행자도로 등 공공의 성격이 강한 용지변에 위치한 시설용지의 경우, 인접한 대지 경계선으로부터 폭2m를 공공조경으로 지정하여 인접한 녹지 및 공지와 연계될 수 있도록 함

4) 공공보행통로 (변경없음)

- ‘공공보행통로’라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성함
 1. 공공보행통로와 도로(단지내도로포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’로 조성함
 2. 공공보행통로에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없음
다만, 앉음벽, 벤치 등 휴게시설은 보행에 필요한 최소 유효폭을 확보한 경우 그 이외의 공간에 설치할 수 있음
 3. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 함. 다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있음.
이때, 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 함
- ‘입체(공중 및 지하)공공보행통로’라 함은 ‘건축물과 건축물 사이’ 또는 ‘보행로와 차도의 교차구간의 공중이나 지하’에 설치되어 일반인이 차량과 보행의 직접교차 없이 이용할 수 있는 보행통로를 말함. 이때, 건축물 내·외에 입체공공보행통로가 지정되면 인접한 건물 간에는 같은 높이(같은 높이의 허용오차는 50센티미터 이내이며, 계단 설치는 불허함)로 연결되어야 하며, 조성 후 일반인의 보행에 항상 이용될 수 있도록 개방되어야 함
- 공동주택용지에서는 공공보행통로가 지정되지 아니한 가구(또는 보행자전용도로 및 공원 등을 사이에 둔 연결한 가구 간)의 경우에도 가구(또는 연결한 가구 간)를 가로지르는 연속된 개방 공간(인동거리에 의한 개방공간은 제외)을 확보하여야 함
- 지구단위계획 결정도에 보행자전용도로 및 공원 등과의 연결을 위하여 공공보행통로로 지정되어 있는 구간은 ‘장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률’에서 정한 설치기준에 적합하여야 함
- 공동주택용지에서 공공보행통로 횡단구배는 최소 1.5%, 최고 5%로 하며, 2%를 표준으로 설치하도록 함
- 공동주택용지에서는 보행생태축(녹도 및 실개천 등), 단지 내 휴게소, 놀이터, 운동장 등과 인접하여 연계되도록 공공보행통로를 설치할 것을 권장함
- 공동주택용지에서 학교 등 기타 도시계획시설과 접한 부분에 설치하는 공공보행통로의 경우 인접대지경계선으로부터 별도로 최소 폭 1미터이상의 녹지구간을 확

보한 후 공공보행통로를 설치하여야 함

- 공동주택용지에서 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치할 경우 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하여야 함
- 상업 및 업무시설용지에서 공공보행통로의 바닥은 인접한 보도 또는 건축물 내부의 바닥과 동일한 포장재료나 포장패턴 등으로 포장하는 것을 원칙으로 하며, 바닥의 높이는 인접보도의 높이와 같게 하여야 함
- 상업 및 업무시설용지에서 건축물을 통과하여 공공보행통로가 지정된 경우 지정된 공간(층단위 공간) 이외의 부분은 건축물의 본 용도로 사용할 수 있음
- 상업 및 업무시설용지 내에는 일반인의 보행통행을 용이하게 할 수 있도록 ‘입체 공공보행통로’를 설치할 수 있음
- 산업시설용지 내 공공보행통로는 지구단위계획결정도에 따르며, 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 보행연결성, 건축물 배치 등을 고려하여 공공보행통로의 시종점 및 내부 선형 변경이 가능함
- 산업시설용지 내 공공보행통로는 쾌적한 공간 조성을 위해 수목, 초화류 등의 식재를 조성하여 주변 자연환경과의 녹지체계를 연계토록 유도하여야 함



<공공보행통로 예시>

5) 통경구간 (변경없음)

- 지구단위계획 결정도상에 지정된 위치에 통경구간을 설치하되, 건축물 배치 상 부득이하게 통경구간의 위치를 준수하기 어렵다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정할 경우 지정 폭의 변화 없이 10미터 범위 내에서 위치를 변경할 수 있음

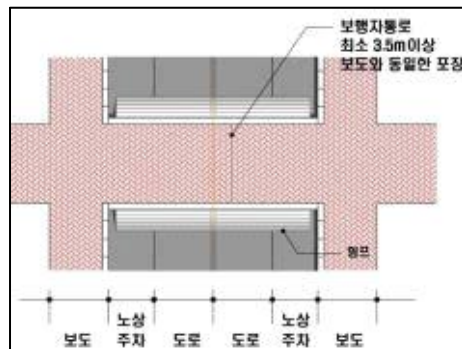
6) 대지안의 조경 (변경없음)

- 상업 및 업무시설용지에서 면적 200㎡이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 함
 - 1. 연면적 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15%이상
 - 2. 연면적 1,000㎡ ~ 2,000㎡미만 : 대지면적의 10%이상
 - 3. 연면적 1,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상
- 공공 및 기타시설 중 대형공공시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명등을 설치하여야 함

(2) 교통처리에 관한 사항 (변경없음)

1) 교통처리에 관한 용어의 정의 (변경없음)

- ‘차량출입 허용구간’이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구 설치가 허용되는 구간을 말함
- ‘차량출입 불허구간’이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말함
- ‘전면도로’라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말함
- ‘보행우선구조’라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하 ‘보행자우선구간’이라 한다)의 구조로서 다음의 각호의 규정에 따라 조성한 구조를 말함
 - 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하되 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성
 - 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 함
 - 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5미터 이상으로 함



보행자우선구조 예시도



보행자우선구조 예시안

- ‘보행지장물’이라 함은 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분, 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말함
- ‘보행 주출입구’는 보행자가 건물 출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말함
- ‘생활가로’라 함은 지역주민들의 일상생활에 중심이 되는 도로로서 통학/통근 및 생활편의 위주의 기능뿐만 아니라, 지역공동체의 동질성 형성을 위한 문화활동기능도 제공되는 간선도로를 말함

2) 차량 및 보행의 동선 (변경없음)

- 대상지 전역에 주차장을 고르게 조성하여 해안변(광장 등)으로의 과도한 차량진입을 가능한 억제토록 하고, 해안변 도로에는 과속방지턱, 단주(험프) 등을 통하여 서행 유도 및 주정차 방지시설을 설치하도록 함
- 구역 내부의 주요 가각부 등에 차량출입불허구간이 지정된 경우에는 이를 제외한 곳에 한하여 차량진출·입구를 설치하도록 함
- 공동주택용지, 주상복합용지 내에서 차로와 보행로가 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’로 조성하도록 함
- 공동주택용지, 주상복합용지에서 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 함
- 공동주택용지에서 단지 내 부대복리시설 중 근린생활시설 등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금함
- 공동주택용지에서 지구단위계획에 의해 단지 내 차량동선이 지정된 곳에는 가능한 지정된 형태로 도로를 설치하여야 함
- 공동주택용지에서 단지 출입구를 이용하는 세대수가 1,000세대 이상이 되고 출입구에 면하여 상가가 배치될 경우, 단지 내 도로의 기준 차선에 추가하여 1개의 차선을 상가에 면하여 설치하도록 함
- 주상복합용지에서는 단지 내 상업기능과 주거기능을 위한 차량동선을 분리하여 계획하여야 함

3) 대지 내 차량의 출입 (변경없음)

- 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없음
- 단독주택용지에서는 차량의 출입구는 대지당 1개소만 허용하며, 그 폭원은 6.5미터를 초과할 수 없음
- 공동주택용지, 주상복합용지 및 상업·업무시설용지에서는 차량의 진출·입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 함. 단, 승인권자(주택건설사업계획 승인권자 포함) 또는 허가권자가 인정하는 경우에는 차량 진출·입구의 위치를 변경할 수 있음
- 공동주택용지, 주상복합용지에서 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없음
 - 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로 교차로로부터 10미터 이내의 구간
 - 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
 - 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단보도 등 공공보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간

- 공동주택용지에서 도로 건너편 단지의 차량출입구로부터 50미터 이상의 거리를 이격하여 설치하지 못하는 경우에는 십자형 교차로 함
- 공동주택용지에서 단지의 한 면이 생활도로와 접해 있는 경우 생활도로변에 진출·입구를 배치하고 그 주변으로 단지 내 부대시설 및 근린생활시설 등을 배치하도록 함
- 주상복합용지에서 차량의 출입구의 폭원은 최소 6.5m이상을 확보할 수 있도록 함
- 공공시설 및 기타시설용지에서 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 다만, 도로 모퉁이에서 10미터 이내에는 두지 아니하며, 면적 1,000제곱미터 이하의 대지에서는 차량출입허용공간 1개소마다 1개의 차량출입구만을 허용함

4) 주차장 (변경없음)

- 단독주택용지에서 주거용도의 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 ‘1필지당 2대 이상’과 「인천광역시주차장설치 및 관리조례」에 의하여 확보하여야 하는 대수 중 많은 것 이상을 설치하여야 함
- 단독주택용지와 근린생활시설용지 내 주차장은 【주차장법】 및 「인천광역시주차장설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 함
- 단독주택용지 내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 함. 이때 필지연접 도로를 주차를 위한 진입도로로 간주함
- 전 항의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우, 자동차의 회전이 용이하도록 주차 출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전제를 한 곳 이상 두어야 함
- 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장 설치 불허구간을 지정함. 다만, 필지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능함
- 단독주택용지에서 주차장의 포장은 ‘투수성 포장’을 원칙으로 함(단, 필로티 하부 주차장 제외)
- 공동주택용지의 단지 내 주차장 설치에 ‘주택건설기준등에관한규정’ 및 교통 관련 협의 또는 교통영향평가 등에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 함. 다만, 행복주택은 ‘공공주택업무처리지침’ 제32조에 따라 세대당 0.7대로 하고 장기공공임대주택은 ‘공공주택업무처리지침’ 별표4에서 정하는 각 호의 주차대수로 함. 공동주택이외의 시설은 「인천광역시주차장설치 및 관리조례」에 따라 부설주차장을 설치함
- 공동주택용지의 단지 내 주차장은 지하주차장 설치를 원칙으로 하며 지상주차는 비상용, 장애인·노인·임산부등의 편의를 위해 10%범위 내에서 허용하며(단, 장기공공임대주택 및 행복주택은 예외로 함), ‘투수성 포장’으로 해야 함(단, 필로티 하부 주차장 제외)
- 공동주택용지에서 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치하도록 함

- 모든 주상복합용지 내 건축물 부설주차장의 설치는 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주차장 관련 법령」, 「인천광역시주차장설치 및 관리조례」 및 교통 관련 협의(교통영향평가 포함)등에 의해 산정된 상업기능의 확보 대수와 '공동주택용지의 주차장 설치기준'에 의한 주거기능의 주차장 확보대수 이상의 주차시설을 설치하여야 함
- 주상복합용지 단지 내 지하주차장 설치는 다음에서 정하는 시설기준에 따라 설치하여야 함
 - 주상복합용지 중 주거용도의 세대수가 300세대 이상인 블록에 설치하는 지하주차장은 법정주차대수의 80%이상을 지하에 설치하여야 하며, 주거이외 용도의 법정주차대수는 90%이상을 지하에 설치하여야 함
 - 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 자동진출입 통제장치가 설치되어야 함
 - 주상복합용지 내 주차장은 자주식을 원칙으로 하되, 기계식의 설치가 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그러하지 아니함
- 상업 및 업무시설용지
 - 주차장 설치기준 : 주차장은 【주차장법】 및 「인천광역시주차장설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 함
 - 상업지역에 해당하는 C3~C4, C6, C9~C10 주차장은 자주식을 원칙으로 함. 자주식주차가 곤란하다고 판단되는 부지에 대하여는 건축위원회 심의를 거쳐 허용함.
 - 안전시설 : 차량 출입시 운전자 측에서 도로 쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 함
 - 상업 및 업무시설용지 중 중심상업용지 및 국제업무단지에 해당하는 B6~B9, C9, C10 용지 내 주차장은 그 전부를 지하주차장으로 설치할 것을 원칙으로 함. 단, 전체 주차대수의 5% 범위 내에서 장애인 등의 편의 및 승인권자(또는 허가권자)가 필요하다고 인정할 경우, 지상주차장을 보조로 설치할 수 있음
 - 옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지 안에 확보되는 보행자통로 사이공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정됨.
20대 미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지안의 보행자통로와의 경계선에는 제1호의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5미터 간격으로 단주를 설치하여야 함
 1. 폭 1미터이상, 높이 0.5미터 내지 0.6미터의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고3미터 이상, 수관폭 1.5미터 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 함
 2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1미터 이하가 되도록 함

- 공공시설 및 기타시설에서는 20대 이상의 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로사이 또는 대지 내에 확보되는 보행자통로 사이에는 다음 각 호의 기준에 의해 조경을 하여야 함
 1. 폭1미터 이상, 높이0.3미터 내지 0.5미터의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 2미터 이상, 수관폭1.5미터 이상의 교목을 제곱미터당 0.1본을 식재하여야 함
 2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1미터 이하가 되도록 함
 3. 20대 미만을 주차시킬 수 있는 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지안의 보행자통로와의 경계선에는 제1호의 규정에 의하여 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 단주를 1.5미터 간격으로 설치하여야 함
 4. 상기의 기준에 따라 시설을 하였을 경우 조성면적을 조경면적으로 인정할 수 있음
 5. 건축물 내 주차장은 【주차장법】 및 「인천광역시 주차장설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 하며, 종교시설의 경우에는 특정일의 이용객 증가에 대비하여 충분한 주차공간을 확보하여야 하며, 전면도로의 차량통행에 지장이 없도록 하여야 함

5) 단지 내 자전거보관소 (변경없음)

- 공동주택용지에서 단지 내 자전거 보관소설치기준은 다음과 같음
 - 자전거보관소의 설치위치는 복지관, 관리소, 상가 건물, 주동, 어린이놀이터, 운동시설마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 필로티 및 출입구에 인접하여 설치하도록 함
 - 자전거보관소의 설치규모는 1개소당 주동세대수당 0.3대, 상가 30대, 관리소 15대, 어린이놀이터 및 운동시설 10대 이상으로 설치하도록 함
- 자전거 보관소의 구조 및 기타설치기준은 ‘자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’ 제16조의 규정에 따름

6) 단지 내 도로포장 (변경없음)

- 공동주택용지 내 도로는 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장할 것을 권장함
- 공동주택용지에서는 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장함
- 공동주택용지에서는 단지 내 보도의 포장시, 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 재료를 권장함
- 공동주택용지에서는 단지 내 보도는 ‘투수성 포장’을 적극 권장함

(3) 지구단위계획 운용에 관한 사항 (변경)

■ 운용 목적

- 본 지구단위계획 운용계획은 ‘인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발사업 지구단위계획’(이하 ‘영종하늘도시 지구단위계획’)구역 내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·밀도·형태 및 공간 활용 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 건축 및 경관 관련 사항을 별도로 규정함을 목적으로 함

■ 운용계획의 적용범위

- 영종지역 지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용함

■ 운용계획의 적용원칙

- 본 계획에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 통합영향평가(환경, 교통, 인구), 에너지사용계획, 군사시설보호구역(고도제한) 등에 의한 개발계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련 법규, 인천광역시 관련 조례 및 인천경제자유구역 관련 조례에 규정된 사항은 그에 따름
- 본 계획이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따름
- 지침의 내용은 ‘규제사항’과 ‘권장사항(유도사항 포함)’으로 나누어짐. 이 중 ‘규제사항’은 반드시 지켜야 하는 사항이고, ‘권장사항’은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며 지침을 이행할 때 경우에 따라 지침이 정한 보상이 주어지기도 함
- 결정조서 상의 지침과 관련되는 보고서상의 계획내용 및 ‘예시도’는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 설명한 것으로서 지침과 동등한 효력을 지니되, 계획내용이 조서상의 내용과 서로 다를 경우, 조서상의 내용이 우선한다.
- 특별계획구역에 대해서는 별도의 지침을 작성하여 적용하되, 별도의 지침이 명시되어 있지 않은 사항에 대해서는 일반지침을 적용함
- 대지상호간 분할·합병에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 함
- 본 계획 시행이후 본 계획과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 계획과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따름
- 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 개발계획의 변경 또는 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있음

■ 지구단위계획의 변경

- 본 지구단위계획은 준공 전에는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 의한 절차를 따름
- 지구단위계획의 변경에 대해서는 그 내용 및 형식은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정한 사항을 따르되, 절차는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 의한 절차를 따름

■ 지구단위계획지침의 운용

- 지구단위계획 지침의 운용은 준공 후에도 본 지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의함
- 본 지구단위계획 내의 경관계획과 관련하여 보다 상세한 계획(경관특화계획 또는 경관상세계획)이 별도로 작성될 경우 이를 우선적으로 따르도록 하며, 이 경우 지구단위계획 지침을 이행한 것으로 봄

■ 인허가 관련 도서

- 지구단위계획구역 내 대지의 주택건설사업 승인 또는 건축물의 건축허가 신청시 다음 각 호의 내용이 표현된 도서를 주택건설사업승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 함
 1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
 2. 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
 3. 외부 공간 및 건축물의 평면도, 단면도
 4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
 5. 외부공간의 이용 조성계획도
 6. 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태, 광고물 등)
 7. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토 서류
 8. 투입구, 공기흡입밸브의 위치 등을 사업시행자 또는 관로시스템 관리자와 서면 합의한 서류 (블록형 단독주택, 공동주택, 주상복합, 공공시설 등)
- 제출도서의 축척
 1. 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 축척 1/100 이상의 관련 도면을 첨부하여야 한다. 단, 건축물의 규모에 따라 축척 1/100 ~ 1/500 범위까지는 허용
 2. 대지내 공지의 포장도면은 전면보도, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어야 함
- 인천광역시 건축조례에서 정한 건축 심의대상인 경우, 건축위원회에 제출해야 할 도서에는 위 항의 1호 내지 7호에서 제시한 내용이 포함 되어야 한다

■ 지구단위계획구역 내 건축기준 완화 (변경)

- 본 지구단위계획구역 내 건축하는 건축물에 대하여 건축기준의 완화내용은 다음 각 호와 같음
 - 본 지침에 의거 대지 내 공지(공개공지 등)를 조성하였을 경우 식재 및 조경으로 처리되는 면적의 2/3를 건축법 제42조 규정에 의한 조경면적으로 보며, 그 외의 방식으로 조성할 경우는 1/2을 조경면적으로 봄. 단, 대지의 조경면적 기준의 1/2에 해당하는 면적까지만 산입함
 - 전면공지 및 공개공지(공동주택 제외)
 - 가. 8. 기타사항에 관한 계획 (1)대지안의 공지 2)공개공지에서 제시한 ‘공개공지 조성 기준 및 방법’을 이행한 경우 아래의 기준에 의거하여 건축완화를 받을 수 있다.
 - 1) 용적률 : $[1 + (\text{공개공지 또는 공개공간의 면적} - \text{설치 의무 면적. 다만, 설치의무대상이 아닌 경우는 대지면적의 5퍼센트}) \div \text{대지면적}] \times \text{허용용적률}$
 - 2) 건축법 제51조의 규정에 의한 도로폭에 의한 높이제한 : 대지 면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 건축물 높이제한 기준에 가산한 비율이 1.2배 이하
 건축물의 높이제한 : $[1 + (\text{공개공지 또는 공개공간의 면적} - \text{설치 의무 면적. 다만, 설치의무대상이 아닌 경우는 대지면적의 5퍼센트}) \div \text{대지면적}] \times \text{법 제51조의 규정에 의한 높이기준}$
 - 나. 8. 기타사항에 관한 계획 (1)대지안의 공지 1)전면공지에서 제시한 ‘전면공지 조성 기준 및 방법’을 이행한 경우 전면공지 면적을 공개공지의 면적으로 할 수 있음
 - 다. 공개공지의 면적 범위는 대지면적의 10%이하의 범위 내에서 인천광역시건축조례에서 정한 규정에 따른다. 이 경우 건축법 제32조의 규정에 의한 조경면적을 동법 제67조에 의한 공개공지의 면적으로 할 수 있음
 - 대지 내 공지를 확보하지 않아도 되는 건축물(주택법 제16조1항의 규정에 의한 사업계획승인대상인 공동주택을 제외한다)의 경우에도 도로에 접하여 대지내 공지의 조성방식에 따라 일반인이 이용할 수 있는 공지를 조성할 때에도 대지 내 공지와 동일한 완화를 받음
 - 건축선에 의한 전면공지, 공개공지, 공공조경, 공공보행통로 등 일반시민이 상시로 이용할 수 있는 공지부분은 건축허가 시 대지 면적에 포함하여 용적률 및 건폐율 산정에 포함됨

(신설)

- ‘녹색건축물 조성지원법 제15조(건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화) 및 제16조 (녹색건축의 인증)’에 따라 ‘건축법 제56조 (건축물의 용적률)’, ‘인천광역시건축조례 제3조 (적용의 완화)’ ‘인천광역시 녹색건축물 조성 지원 조례 제7조(녹색건축물의 조성지원 등)’ 및 ‘건축물의 에너지절약 설계기준 별표 9(완화기준)’에 의거하여 건축완화를 받음
 단, 건축완화를 받은 용지 내 계획된 세대수는 동일하게 유지하여야 함
- 지구단위계획구역 내 건축기준 완화는 인천광역시 조례 및 관련 기준에 따름

〈표 4-21-1〉 녹색건축물 인센티브에 따른 용적률 완화 비율 (예시)

구 분	용적률 인센티브 산정방법	완화용적률	비 고
①제로에너지 건축물	ZEB 1	기준용적률의 15%	<ul style="list-style-type: none"> • 녹색건축인증기준(국토부, 환경부) • 건축물에너지효율등급인증 및 제로에너지건축물인증기준(국토부) • 건축물의 에너지절약설계기준 • 인천광역시 녹색건축물의 설계기준(인센티브 지원) 적용 ※ ①, ② 중 1개만 적용
	ZEB 2	기준용적률의 14%	
	ZEB 3	기준용적률의 13%	
	ZEB 4	기준용적률의 12%	
	ZEB 5	기준용적률의 11%	
②에너지효율 등급인증 & 녹색건축물 인증	1++등급 이상	기준용적률의 10%	
	1+등급 이상 & 그린1등급	기준용적률의 9%	
	1+등급 이상 & 그린2등급	기준용적률의 6%	
	1등급 이상 & 그린1등급	기준용적률의 6%	
	1등급 이상 & 그린2	기준용적률의 3%	

주1) 주택건설계획이 반영된 주거시설 용지(단독주택, 공동주택, 주상복합, 유보지)에 한하여 적용하며, 건축완화를 받은 용지 내 계획된 세대수는 동일하게 유지하여야 함

주2) 상기 녹색건축물 인센티브에 따른 용적률 완화기준은 본 지구단위계획에서 정한 용적률을 초과하여 완화 가능

■ 수변 공원의 관리

- 수변 공원은 근린공원 506호와 별도의 도시계획시설로 결정되며, 그 자연 원형을 최대한 보존하기 위하여 다음과 같은 제한 사항을 두도록 함
- 공원 내 허용용도
 - 자연환경보전법 제38조에 의거 자연환경보전·이용시설 중 아래와 같은 시설(단, 환경영향평가 협의결과에 준한 시설이어야 함)
 - 자연환경을 보전하거나 훼손을 방지하기 위한 시설
 - 자연환경보전에 관한 안내시설, 생태관찰을 위한 나무다리 등 자연환경을 이용하거나 관찰하기 위한 최소한의 시설
- 불허용도
 - 도시공원 및 녹지 등에 관한 법 시행규칙 제3조 관련 별표1 공원시설의 종류 중 허용용도 이외의 시설은 불허함
- 수변 관리공원에 관한 사항은 특수한 경우로서 본 조항(수변공원의 관리)을 변경하는 행위는 개발계획 및 실시계획을 변경하는 행위로 간주함